



Ajuntament
de Castellbisbal

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellbisbal.

POUM

 (Revisió PGOU)

TEXT REFÓS SEGONS ACORD CTUB (19-07-07)

MEMÒRIA SOCIAL (Població, treball i habitatge)

GENER 2008

Annex: Estudi de mercat immobiliari

Ferran Navarro Acebes, Arquitecte

Equip: Salvador Travesa, arqte
Jordi Izquierdo, arqte.
Anna B. Sánchez, sociòloga urbana
Alex Salvador, estudiant d'arq.
Mireia Sans, estudiant d'arq.
Llorenç Torres, estudiant d'arq.

Pareja & Associats, advocats
"Az" Estudis i Projectes de Medi
Ambient i Paisatge
Tècnica i Construcció de Catalunya, SL

1. Població.....	2
1.1 <i>Evolució demogràfica.....</i>	2
1.2 <i>Distribució de la població i estructura urbana</i>	2
1.3 <i>Principals fluxos migratoris</i>	5
1.4 <i>Impacte dels nous residents</i>	7
2. Treball.....	9
2.1 <i>Indústria i ocupació</i>	9
2.2 <i>Treball, mobilitat i qualificació</i>	11
3. Habitatge	13
3.1 <i>Accés a l'habitatge.....</i>	13
3.2 <i>Aproximació a les futures necessitats residencials.....</i>	14
3.3 <i>Bases per a una política local d'habitatge.....</i>	15
4. Càlcul de les reserves per habitatge de protecció.....	18
4.1 <i>Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge.....</i>	18
4.2 <i>Localització de les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública i anàlisi de les alternatives</i>	19
4.3 <i>Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.....</i>	20
Annex 1: Diagnosi de la situació de la dona.....	21
A.1.1. <i>Anàlisi de la situació de la dona</i>	22
A.1.2 <i>Propostes en el marc de redacció del POUM.....</i>	25
A.1.3 <i>Mesures previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.</i>	26
Annex 2: Estudi del mercat immobiliari	28
A.2.1. El parc residencial	29
A.2.1.1 <i>Distribució i edat del parc d'habitatges</i>	29
A.2.1.2 <i>Tipologies, superfícies i usos.....</i>	30
A.2.1.3 <i>Principals problemes dels habitatges</i>	32

A.2.2. Desenvolupament de l'oferta residencial	32
A.2.2.1 Lloguer.....	32
A.2.2.2 Compra: Preus per zones i característiques.....	33
A.2.2.3 La rigidesa de l'oferta	36
A.2.3 Demanda d'habitatge.....	37
A.2.3.1 Els efectes de la metropolització i el previsible èxode de joves	37
A.2.3.2 Característiques de l'oferta.....	40
A.2.3.3 Lloguer de naus industrials.....	42
A.2.3.4 Compra de naus industrials.....	42
Bibliografia.....	45

Introducció

Fins fa molt poc, tot i la presència de la indústria, Castellbisbal havia continuat sent un poble. Va quedar al marge dels grans creixements dels anys 60. A diferència de municipis veïns com Martorell o Sant Andreu de la Barca, la immigració procedent de la resta de l'Estat va ser reduïda, i les principals transformacions en l'estructura urbana es van donar entorn la dècada dels 70, amb la instal·lació dels polígons industrials i el desenvolupament dels polígons residencials.

Tot i pertànyer administrativament a la comarca del Vallès Occidental, a nivell funcional i d'interrelació està molt més vinculat als principals nuclis del Baix Llobregat i del Barcelonès, especialment aquells amb els que està connectat a través de l'eix Llobregat: Sant Andreu de la Barca, Molins de Rei, Martorell, Sant Feliu de Llobregat, Cornellà i L'Hospitalet.

En aquest sentit, la localització estratègica de Castellbisbal ha estat un factor clau en el seu procés d'integració metropolitana, fins fa poc únicament basat en l'activitat industrial, però en els darrers anys ha incorporat un component residencial que l'està transformant profundament.

1. Població

1.1 Evolució demogràfica

El gran creixement de població que s'ha donat a partir dels anys noranta fruit de l'arribada de migrants residencials provinents de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha estat el principal fenomen demogràfic que s'ha donat al municipi, tant pel seu efecte directe de creixement del nombre d'habitants com pel seu impacte sobre l'estructura demogràfica, urbana i social.

En 15 anys, la població de Castellbisbal s'ha doblat, passant dels 4.983 habitants l'any 1991 als 11.180 registrats al Padró Municipal el maig 2005, amb una intensitat de creixement entre 1981 i 2000 del 48%, una de les més altes del Vallès Occidental per aquest període.¹

1.2 Distribució de la població i estructura urbana

Aquest creixement s'ha donat a través de dos processos relacionats amb l'estructura urbana del municipi: d'una banda, al casc urbà, a partir de les promocions d'obra nova (plurifamiliars i unifamiliars) desenvolupades a partir de la urbanització de l'Eixample des de la segona meitat dels anys noranta. És en aquesta zona on s'ha concentrat majoritàriament el creixement i l'arribada de nous residents.

D'altra banda, aquest procés s'ha complementat amb un creixement, menor però significatiu, dels altres nuclis residencials del terme a través de la transformació de

¹ RECAÑO, J. (2004) *Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019*. Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.

segones en primeres residències i també de la construcció de nous habitatges, en aquest cas, bàsicament unifamiliars.

La coincidència de l'execució de les promocions de la zona de l'Eixample amb les transformacions del mercat d'habitatge metropolità ha estat determinant en el procés d'ocupació d'aquesta àrea. La pujada de preus a les grans ciutats de l'àrea i la consolidació de la desvinculació entre lloc de treball i lloc de residència, unida a la localització estratègica de Castellbisbal en relació a les vies de comunicació metropolitanas així com respecte als centres d'activitat del Vallès Occidental, el Baix Llobregat i el Barcelonès (zona sud) han estat els principals factors explicatius de la gran aflluència de joves procedents de grans ciutats de l'àmbit metropolità.

Evolució població Castellbisbal 2000- 2004 per nuclis

	Any 2000		Any 2001		Any 2002		Any 2003		Any 2004	
SECTOR	Població		Població		Població		Població		Població	
Nucli urbà	5171	65,1%	5665	64,8%	6060	64,8%	6489	65,6%	6766	65,2%
Santa Rita	45	0,6%	49	0,6%	48	0,5%	52	0,5%	52	0,5%
Can Costa	658	8,3%	745	8,5%	795	8,5%	825	8,3%	862	8,3%
Comte Sert	616	7,8%	721	8,2%	848	9,1%	902	9,1%	1006	9,7%
Santa Teresita	201	2,5%	227	2,6%	235	2,5%	245	2,5%	250	2,4%
Can Santeugini	766	9,6%	839	9,6%	864	9,2%	891	9,0%	936	9,0%
Costablanca	319	4,0%	304	3,5%	296	3,2%	298	3,0%	317	3,1%
Can Nicolau de Dalt	28	0,4%	43	0,5%	39	0,4%	34	0,3%	43	0,4%
Casetes Ca n'Oliveró	17	0,2%	18	0,2%	25	0,3%	14	0,1%	13	0,1%
Colònia del Carme	15	0,2%	16	0,2%	26	0,3%	22	0,2%	21	0,2%
Disseminats	106	1,3%	116	1,3%	121	1,3%	124	1,3%	118	1,1%
TOTALS	7942	100,0%	8743	100,0%	9357	100,0%	9896	100,0%	10384	100,0%

Font: Ajuntament de Castellbisbal, Població de dret dividida per sectors a 1 de gener de 2004.

Actualment, el 65% de la població resideix al casc urbà. Els nuclis on es concentra la resta de la població són Comte Sert, Santeugini i Can Costa, amb percentatges entre el 8 i el 9% de població. La resta de nuclis continuen tenint un pes poblacional petit.

Els habitatges de segona residència (al voltant d'uns 600), es concentren en els nuclis de Santeugini principalment (327), i en menor proporció a Comte Sert (90), Can Costa (80) i Costablanca (82).

En tots els nuclis es detecta una reducció del nombre d'habitatges secundaris però es manté un percentatge important respecte el total d'habitatges construïts, especialment a Santeugini, on aquests habitatges gairebé arriben al 50%.

Pel que fa a la ràtio d'ocupació dels habitatges (la relació entre habitants i habitatges), en l'ocupació total del parc d'habitatges, el pes que encara tenen els habitatges de segona residència als nuclis fa que ràtio d'ocupació respecte el total del parc d'habitatges sigui molt més baixa que la de l'ocupació dels habitatges principals.

En aquest sentit, en relació a la transformació de segones en primeres residències s'observa una tendència d'ocupació creixent del parc total. Mentre al casc la ràtio és de 2,7 segons les dades de l'ajuntament, els nuclis de Can Costa i Compte Sert han passat en els darrers 4 anys d'ocupacions inferiors al 2, al 2,1 i 2,5 respectivament, el que marca una tendència d'increment de l'ocupació acostant-se a la dimensió mitjana

de les llars pel conjunt del municipi (ocupació dels habitatges principals) que era el 2004 de 2,76 persones per habitatge², una proporció per sobre de la del conjunt de Catalunya situada en 2,72 l'any 2001.

Distribució de població i habitatges a Castellbisbal 2004

SECTOR	Població 2004	% Població	Parcel·les	Habitages 1a residència	Ocupació 1a residència	Habitages 2a residència	Total habitatges	Ocupació total habitatges
Nucli urbà	6766	65,20%		2505	2,70		2505	2,70
Santa Rita	52	0,50%	45	22	2,36		22	2,36
Can Costa	862	8,30%	550	331	2,60	80	411	2,10
Comte Sert	1006	9,70%	536	320	3,14	90	410	2,45
Santa Teresita	250	2,40%	125	70	3,57	16	86	2,91
Can Santeugini	936	9,00%	842	339	2,76	327	666	1,41
Costablanca	317	3,10%	295	141	2,25	82	223	1,42
Can Nicolau de Dalt	43	0,40%	70	19	2,26	5	24	1,79
Casetes Ca n'Oliveró	13	0,10%	22	7	1,86	1	8	1,63
Colònia del Carme	21	0,20%	8	6	3,50	2	8	2,63
Disseminats	118	1,10%						
TOTALS	10384	100,00%		3760	2,76	603	4363	2,38

Font: Ajuntament de Castellbisbal.

A banda d'algunes mancances urbanístiques heretades d'un procés d'urbanització i adequació deficient en algunes zones (Costablanca), la principal problemàtica que presenten aquests nuclis és la connexió amb el casc urbà i, per tant, amb els equipaments i serveis. En alguns casos, la proximitat i facilitat d'accés a altres municipis, com passa amb Colònia del Carme, Costablanca i Can Santeugini respecte Martorell fa que els seus habitants optin per dirigir-se als equipaments i serveis d'un altre municipi.

La voluntat municipal urbanística en matèria d'ordenació, davant l'estructura urbana existent ha estat intentar evitar el model de creixement en mosaic, on indústria i residència s'articulen entorn les vies de comunicació, apostant per consolidar i superar les mancances de les zones inicialment urbanitzades.

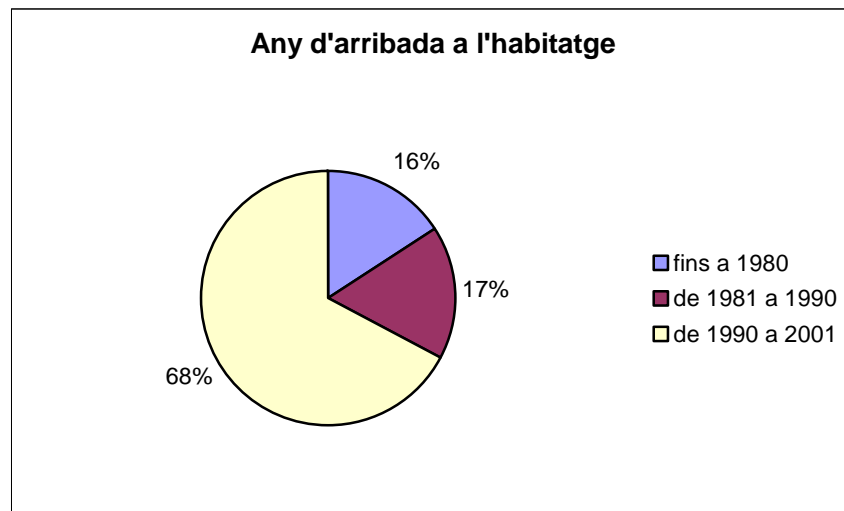
En aquest sentit, la posada en marxa d'un bus urbà ha suposat una certa millora en la comunicació entre els nuclis i el casc, però el seu abast i freqüència continua sent insuficient per garantir l'accés mitjançant transport públic als serveis socials, sanitaris, culturals o al mercat de treball.

² Font: Habitatges i població per nuclis, Ajuntament de Castellbisbal. Dimensió mitjana de les llars pel conjunt de Castellbisbal i Catalunya, Idescat.

1.3 Principals fluxos migratoris

El component principal del creixement de Castellbisbal ha estat l'arribada de nous residents. L'etapa de major creixement del municipi, entre la segona dècada dels 90³ i els primers anys del 2000, coincideix plenament amb el moment d'execució de l'Eixample i l'augment espectacular de nous habitatges construïts anualment, que passa de 75 a més de 270.

Es tracta de migrants residencials donat que ha estat la cerca d'un habitatge el motiu del canvi de lloc de residència. En aquest sentit s'inverteix el procés de les migracions que es van donar durant els anys 60, 70 i començaments dels 80 i que responien a les oportunitats de treball entorn als polígons industrials.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia

Ara, en canvi, és a partir del canvi residencial que es busquen llocs de treball més propers a la nova residència o que facilitin la mobilitat diària. Tot i que no es disposa en aquest moment de xifres oficials, es comença a detectar aquest fenomen entre els que es dirigeixen als serveis municipals cercant ofertes de millora laboral.

Pel que fa als orígens i destinacions dels fluxos migratoris registrats en els darrers 15 anys apareixen 2 models diferenciats: els dels immigrants i el dels emigrants.

L'origen dels immigrants es situa majoritàriament en el Barcelonès, el Baix Llobregat i el Vallès Occidental, concretament de les ciutats grans d'aquestes comarques.

1988 – 2003: 8.673 altes registrades al Padró de Castellbisbal

- un 17,9% procedents de Barcelona
- un 14,9% procedents de l'Hospitalet
- un 4,8% procedents de Cornellà

Pel que fa a la resta de llocs d'origen, la jerarquia segueix un model de proximitat espacial: Rubí, Sant Feliu de Llobregat i Sant Andreu de la Barca; molt per sobre de Martorell, Abrera i Terrassa.

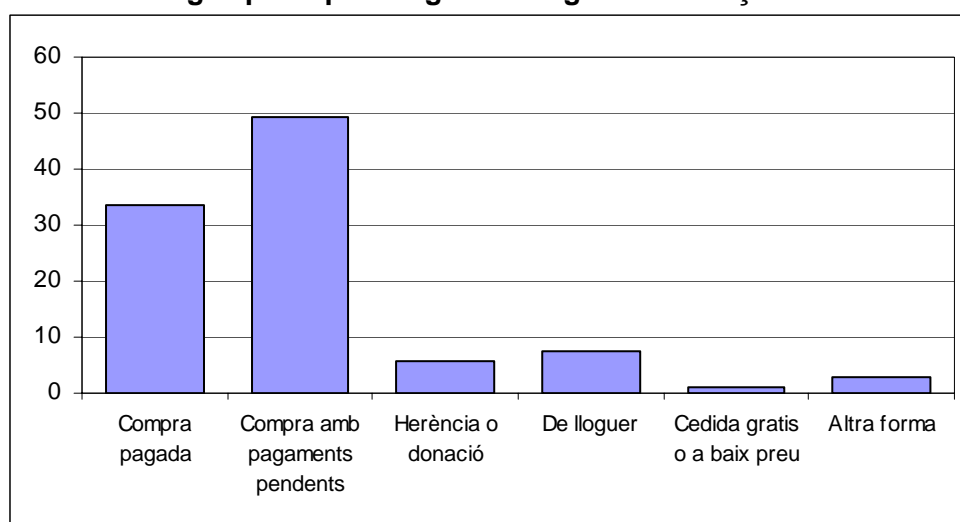
³ Veieu "Evolució de la població i construcció d'habitatges (1981 – 2002)" a RECAÑO, J. (2004: 11)

Les emigracions des de Castellbisbal en canvi són menys nombroses, menys estructurades i més disperses territorialment. Durant el període considerat es redueixen les sortides cap a Barcelona i el Vallès Occidental i sobretot les emigracions cap a la resta de l'estat. Els emigrants es dirigeixen bàsicament al Baix Llobregat (un 40%) i en menor proporció cap a la resta de la RMB.

El primer destí és Martorell, en segon lloc, Barcelona, seguida de Rubí, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Andreu de la Barca i Terrassa.

A diferència del que passa amb la immigració, les motivacions dels que marxen de Castellbisbal no presenten un model tan clar, tot i que comencen a donar-se casos de joves que han de marxar del municipi per poder accedir a un habitatge, donat el nivell de preus que han assolit els habitatges, l'escassa diversitat de l'oferta, tant pel que fa a tipologies, com pel règim de tinença (l'oferta de lloguer es situa en un 7%) i de preus (la majoria d'oferta es troba en habitatges nous o semi nous).⁴

Distribució habitatges principals segons el règim de tinença. Castellbisbal, 2001.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia

Els canvis en el mercat residencial al municipi han estat molt ràpids i inesperats pels veïns de Castellbisbal. Abans que el municipi s'integrés en el mercat immobiliari metropolità no es plantejaven dificultats importants en l'accés a l'habitatge i l'oferta d'habitatge protegit en general era molt reduïda, de manera que no es detectava una demanda explícita d'aquest tipus d'habitatge. Ara bé el manteniment de la pujada dels preus i la progressiva reducció de l'oferta per l'esgotament dels desenvolupaments residencials comprometen les possibilitats d'accés en els propers anys i fan necessari plantejar mecanismes per tal de garantir l'accés a l'habitatge.

Es pot preveure doncs a mig i llarg termini una demanda d'habitatge protegit que garanteixi l'accés a un habitatge adequat a la població del municipi.

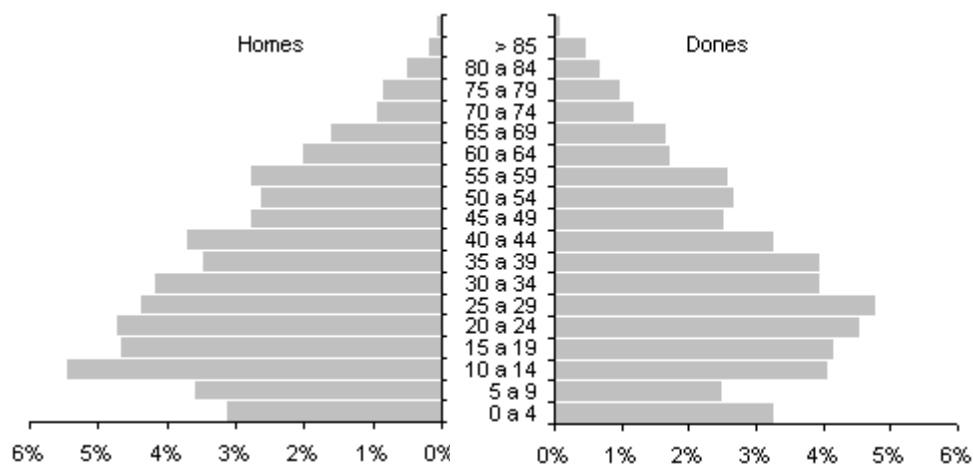
⁴ Veure *El mercat immobiliari residencial de Castellbisbal*. Documentació per l'elaboració de la Memòria social del POUM 2005 de Castellbisbal.

1.4 Impacte dels nous residents

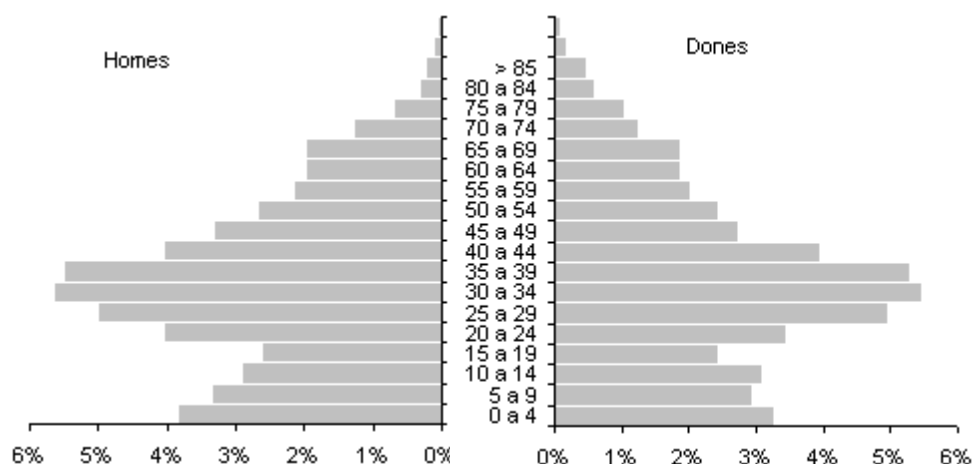
Si comparem l'estructura sòcio demogràfica de la població anterior al gran creixement (1991) i les darreres dades disponibles (2001) observem canvis importants en la seva estructura i composició.

L'estructura s'ha rejuenit, s'han eixamplat les franges de dones i homes joves d'edats compreses entre els 25 i els 39 anys, i s'ha donat un important eixamplament per la base, en els grups d'edats més joves de 0 a 15 anys. L'índex de fecunditat ha experimentat un creixement ininterromput des de 1990 passant de 1,2 fills per dona a 1,49. La fecunditat de Castellbisbal respecte la del conjunt de Catalunya és més intensa i es dona a una edat més primerenca (30 anys, respecte els 32 anys pel conjunt del país).

Població de Castellbisbal 1991



Població de Castellbisbal 2001



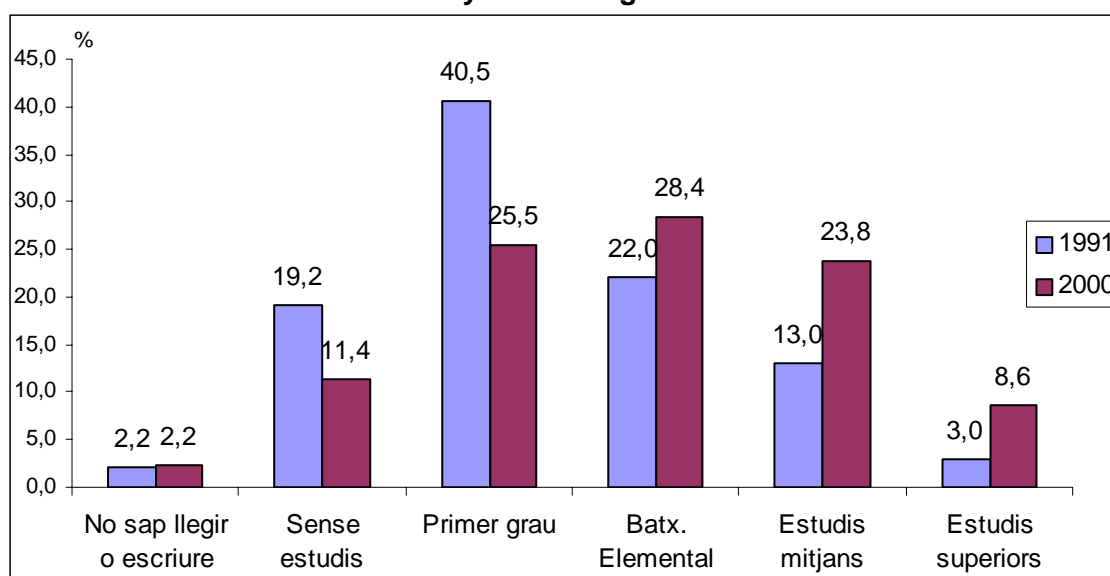
Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia

El perfil formatiu dels nou vinguts també ha tingut un efecte sobre el nivell de formació del conjunt de municipi, que ha millorat en les franges d'estudis mitjos (d'un 13 a gairebé un 24%) i superiors, que passen del 3 al 8,6%. S'ha reduït de forma notable el percentatge dels que no tenen estudis i la proporció dels que només compten amb estudis primaris s'ha reduït en 15 punts (del 40 al 25%).

Aquests canvis, com es mostra a l'apartat dedicat al treball, van molt lligats a la categoria professional, suposen una transformació important del perfil de la població activa del municipi.

En definitiva, a partir dels canvis socio demogràfics i tenint en compte la tipologia de l'oferta residencial que han ocupat, unifamiliar i plurifamiliar d'obra nova, podem concloure que el perfil dels migrants residencials és el de parelles joves, amb un projecte familiar a llarg termini, que cerquen un habitatge de propietat, d'obra nova, i que compten amb un perfil formatiu i professional més alt que la mitja anterior del municipi.

Castellbisbal. Població de 10 anys i més segons nivell d'instrucció 1991 – 2001



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia

La concentració del creixement, i la rapidesa amb que ha tingut lloc, juntament amb el fet que l'hagin protagonitzat grups amb un perfil socio demogràfic molt marcat, han convertit l'Eixample en una nova àrea urbana i social. Aquesta zona es diferencia del conjunt del municipi, especialment pel que fa al nivell d'estudis i la categoria professional que abans es caracteritzava per nivells formatius modestos i més lligats al treball industrial de baixa qualificació. En aquest sentit cal dir a més, que el fet de trobar-se en el nucli urbà, afavoreix la seva integració a la vida del poble, integració molt més difícil d'aconseguir a les àrees allunyades del casc.

A més del creixement poblacional, el desenvolupament urbà, els canvis a l'estructura social, l'impacte dels nous vinguts també està sent cada cop més important en la demanda i l'ús dels equipaments i serveis.

La demanda d'escoles bressol ha crescut en els darrers anys. Amb una mitja entorn els 160 naixements l'any pel període 1999 – 2003, el municipi tan sols compta actualment amb dues llars d'infants, totes dues de titularitat privada, insuficients per atendre a la demanda.

D'altra banda, actualment Castellbisbal disposa de dues escoles públiques i un IES, que poc després de la seva obertura ja està pràcticament ple.

Podem doncs, preveure que caldran nous espais per cobrir les necessitats d'equipaments educatius i també de lleure per una franja de població (entre els 0 i els 14 anys) que actualment representen el 20% de la població i que ens els diferents escenaris previstos a l'estudi de prospectiva demogràfica, augmentaran fins situant-se entre un mínim de 2.000 (escenari baix) i un màxim de 3.400 efectius (escenari alt).

Escenaris de creixement demogràfic pel grup de 0-14 anys

Any	Escenari Baix			Escenari Mig			Escenari Alt		
	Població	0-14 anys		Població	0-14 anys		Població	0-14 anys	
2.004	10.473	1.989	19,0%	10.473	1.989	19,0%	10.473	1.989	19,0%
2.009	11.530	2.252	19,5%	12.050	2.404	20,0%	13.110	2.636	20,1%
2.014	12.104	2.238	18,5%	13.364	2.607	19,5%	15.565	3.117	20,0%
2.019	12.644	2.130	16,8%	14.496	2.665	18,4%	17.641	3.405	19,3%

Escenari Baix	Immigració més baixa, alta emigració i hipòtesi baixa de fecunditat
Escenari Mig	Immigració i emigració baixes, hipòtesi mitjana de fecunditat
Escenari Alt	Immigració més alta, baixa emigració i hipòtesi mitjana de fecunditat

Font: Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019.

A l'hora de preveure els espais per les necessitats futures caldrà tenir en compte, a banda del seu volum, les seves noves demandes. El fet que els immigrants procedeixin de les ciutats metropolitanas fa que esdevinguin sol·licitants de serveis urbans, vinculats a la cura de les persones grans o dels menors.

Fins fa poc, lligat al caire més tradicional de la població del municipi, les càrregues familiars i assistencials quedaven a l'esfera domèstica, recaient sobre les dones de manera que no existia una demanda generalitzada d'equipaments en aquest àmbit.

En relació a aquest procés, les previsions per cobrir les necessitats d'equipaments socials a mig i llarg termini hauran de tenir en compte aquest canvi que afecta no només al volum d'usuaris sinó al tipus de demandes i usos que en fan, relacionades amb la conciliació de la vida professional i laboral i el paper social de la dona.

2. Treball

2.1 Indústria i ocupació

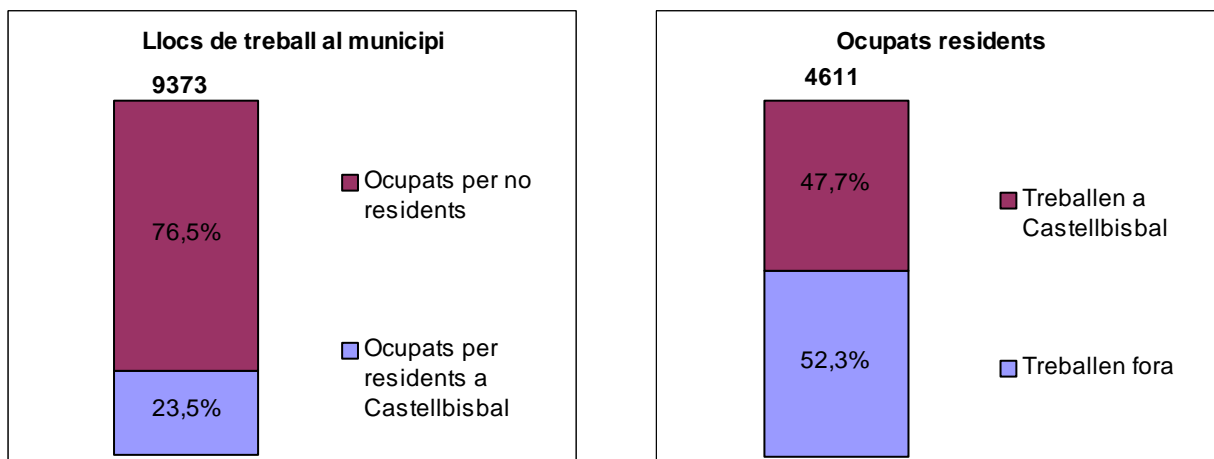
Des de la seva implantació en la dècada dels 70, els polígons industrials han estat una clau en el desenvolupament econòmic i social del municipi. Tot i que Castellbisbal no s'ha lliurat del procés de tancament i deslocalització d'importats indústries (Myrurgia, Benetton) mantenen un cert dinamisme i capacitat d'atracció.

Segons dades publicades a la web municipal, a Castellbisbal es comptabilitzen 290 empreses ⁵. Aquestes estan relacionades amb la indústria del metall (com CELSA), la

⁵ Veure llistat d'empreses annex.

química (Cognis, Clariant) i, cada cop més, les relacionades amb els serveis logístics i de transport. Segons dades de 2001, generen un important volum de llocs de treball (9.373), superior fins fa molt poc a la població.

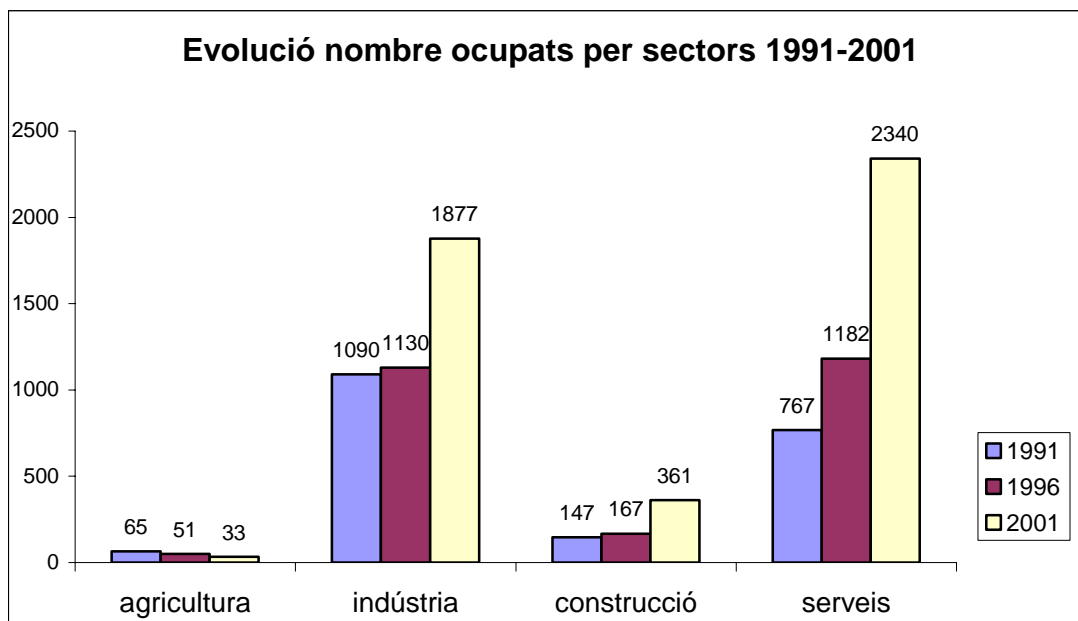
Distribució llocs de treball i dels ocupats a Castellbisbal, 2001



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.

No obstant la forta presència d'activitat industrial, els llocs de treball que aquesta genera només estan ocupats en un 23,5% per residents al municipi. Aquest indicador (taxa d'autosuficiència) ha millorat des de 1996 (19,05%).

D'altra banda, més de la meitat de la població ocupada treballa fora del municipi (52,3%), el que dona un índex d'autocontenció (proporció dels ocupats que resideixen i treballen al municipi) del 47,7%, un percentatge que es situa en la franja mitja dels municipis amb de l'Àrea Metropolitana.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.

L'atur es situa, a desembre de 2004 i segons les dades recollides per la Diputació de Barcelona, en un 6,17% (un 4,35% homes i un 8,74% dones).

El perfil dels aturats, en general, es bastant similar al que es dona a la comarca i al conjunt de Catalunya: dones amb dificultats per introduir-se al mercat laboral, joves que cerquen una primera feina i homes que han perdut la feina amb el tancament de l'empresa on treballaven i tenen problemes per reinserir-se al món laboral.

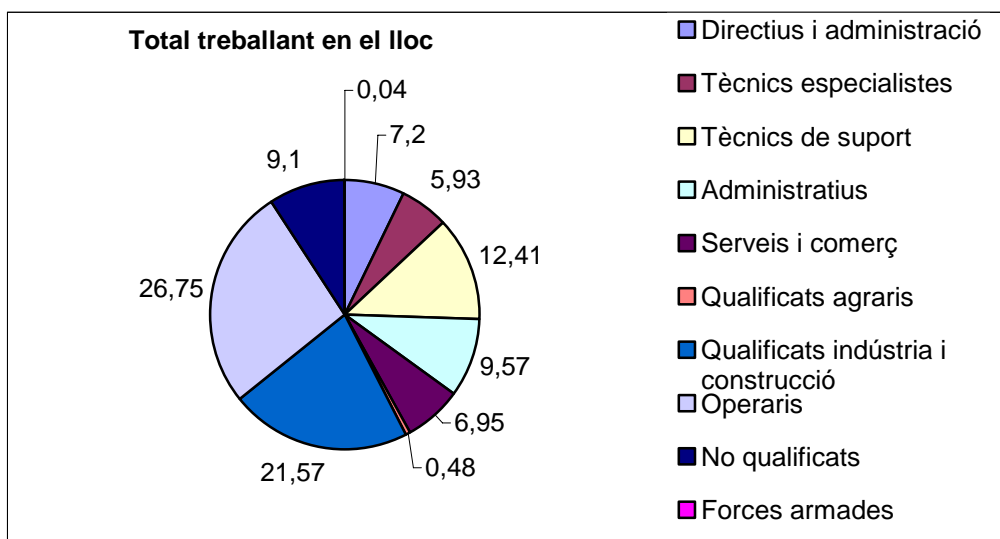
Les particularitats més significatives del mercat laboral de Castellbisbal es donen en 3 àmbits:

- A nivell general, es detecta un desequilibri creixent entre la qualificació i objectius professionals i econòmics de la població activa, i l'oferta de treball a les indústries, de baixa qualificació i amb condicions laborals precàries (pel que fa al sou, al tipus de contracte, etc.). Aquest desequilibri es posa clarament de manifest en els casos dels nous residents que busquen una feina més propera al municipi però que difícilment la troben perquè no s'adapta al seu perfil ni a les aspiracions econòmiques.
- En el cas concret de les dones, tenen dificultats per inserir-se en un mercat laboral encara molt marcadament masculí, reaci a introduir polítiques de conciliació de la vida familiar i professional i per la necessitat de desplaçar-se en vehicle privat.
- En el cas dels joves, d'una banda, es detecten una proporció superior d'abandonament dels estudis, afavorida per la facilitat d'incorporar-se al món laboral amb treballs que no requereixen qualificació i que suposen una font d'ingressos relativament alta per joves de 16 a 20 anys però que a llarg termini no ofereixen possibilitats de progressió professional.

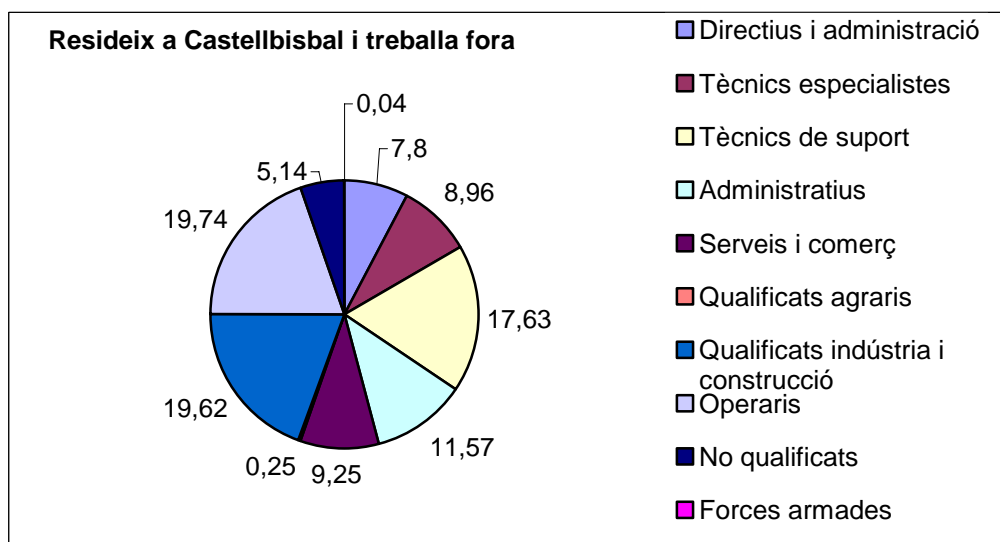
2.2 Treball, mobilitat i qualificació

Pel que fa a la mobilitat dels treballadors, els principals itineraris, tant pels orígens dels que venen a treballar a Castellbisbal com les destinacions dels que surten per treballar fora es mantenen, si bé les destinacions es diversifiquen a mida que creix la població. Les dades disponibles per l'any 1996 posen de manifest la relació amb el Baix Llobregat i la zona sud de Barcelona.

En aquest període, els desplaçaments cap a Barcelona encapçalen les destinacions, que passen de 186 a 296 (realitzades bàsicament en transport privat). En segon lloc, els desplaçaments a Martorell passen de 85 a 119. En tercer lloc es troba Rubí, amb un increment menor respecte el 1991 (de 51 a 69). Finalment, els desplaçaments a Sant Andreu de la Barca passen de 46 a 68. De la resta de destinacions destaca Terrassa, que passa de la setena a la cinquena posició (de 27 a 55), l'Hospitalet (de 37 a 54) i Molins de Rei (de 29 a 50).



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.

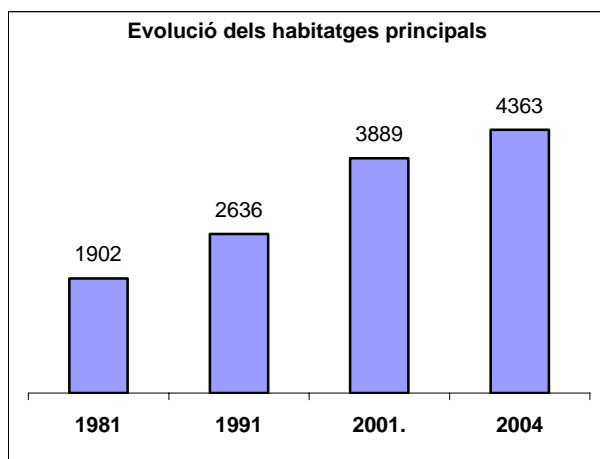
Es registren també increments en la mobilitat cap als municipis amb àrees d'activitat del Llobregat: Sant Just, Cornellà, Esplugues, El Prat, Sant Boi i Abrera.

Pel que fa a la composició per categories professionals destaca, a grans trets, un perfil professional més alt (quadres mitjos i alts) dels que treballen fora que dels que ho fan a Castellbisbal, amb un perfil d'ocupació de llocs de treball majoritàriament de quadres mitjos- baixos, de qualificació mitja-baixa o sense qualificació.

3. Habitatge

3.1 Accés a l'habitatge

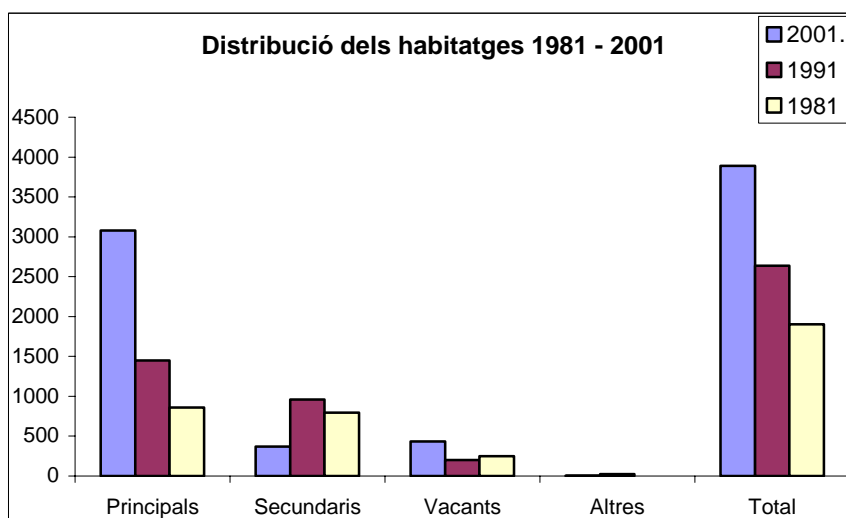
Des de 1991, el nombre d'habitatges a Castellbisbal gairebé s'ha doblat, passant de 2.636 a 4.363. Els habitatges principals, de primera residència, són els que més han crescut, sobretot al casc urbà on entre 2000 i 2004 han passat de 2.240 a 2.505.⁶ El segon nucli que ha tingut un increment més important d'habitatges principals ha estat Comte Sert que passat de 196 a 320 habitatges principals.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.

Els habitatges secundaris, que durant la dècada dels 70 i 80 van tenir un pes important, s'han reduït en tots els nuclis, esdevenint primeres residències.

A Comte Sert han passat de 108 l'any 2000, a 90; a Santeugini, on eren més nombrosos, han passat de 397 a 327, a Can Costa de 99 a 80 i a Costablanca de 113 en queden 82.



⁶ Estimacions realitzades a partir de Cens d'habitatges de 2001 i les dades per nuclis de l'Ajuntament de Castellbisbal.

Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia.

Aquest procés i la composició resultant de la tipologia dels habitatges, així com la seva distribució al terme municipal, s'ha de tenir present a l'hora de considerar les dinàmiques futures.

3.2 Aproximació a les futures necessitats residencials

A partir dels resultats de l'estudi de prospectiva demogràfica⁷, els estudis socials realitzats i les reunions mantingudes amb l'equip de govern, es planteja fer un càlcul aproximat sobre les necessitats residencials futures.

Es considera, d'una banda, l'evolució de la població, posant especial atenció als grups socials que poden tenir més dificultats per accedir a l'habitatge adequat: la gent gran i es joves. Per tal de preveure la seva evolució a llarg termini es pren com a referència el límit de les projeccions demogràfiques l'any 2019, tot i que el període d'actuació es fixa en 12 anys.

D'altra banda, es pren el projecte de futur del municipi al que es vol tendir com a marc de referència per definir les actuacions.

En relació a la **gent gran**, a mig termini no manifesta una demanda estructurada d'habitatge pel predomini de la disposició d'un habitatge de propietat i el manteniment de les xarxes familiars de solidaritat intergeneracionals, per les que recau en la família la cura de les persones que necessiten atencions especials. Si bé, com ja s'ha comentat, es comencen a detectar canvis en aquest sentit i un increment de traslladar a l'administració la cobertura de l'atenció a la gent gran.

Els escenaris demogràfics preveuen entre 1.700 i 2.000 el nombre de majors de 65 anys per 2019. En tots els casos, el més important però, és que el nombre i la proporció que representaran serà major que l'actual. A més, és molt possible que molts d'ells resideixen als nuclis allunyats del centre, per exemple, els provinents de les migracions del sud d'Espanya que es van instal·lar a les urbanitzacions o els que van transformar la segona en primera residència.

El municipi compta amb un servei d'atenció domiciliària i preveu l'obertura d'un centre de dia al casc urbà. Serà doncs clau millorar la comunicació dels nuclis amb el centre per aconseguir fer arribar aquest equipament a la gent gran que no visqui al casc urbà.

Pel que fa al col·lectiu de **joves que cerquen un primer habitatge**, tot apunta a que seran els principals protagonistes de la futura demanda d'habitatge, ja sigui per emancipar-se dels pares o per formar el seu propi nucli familiar.

Per aconseguir una idea aproximada de quin volum representaran, podem prendre com a referència l'evolució en els propers anys de la població d'entre 25 i 30 anys, la franja d'edat en què es concentra actualment l'emancipació. Segons els diferents escenaris, en els propers 15 anys la població d'aquests joves tindrà un volum entorn els 1.000 efectius i un pes entorn el 7% de la població.

⁷ RECAÑO, J. (2004) *Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019*. Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.

Joves de 25 a 30 anys: accés al primer habitatge

Any	Escenari Baix			Escenari Mig			Escenari Alt		
	Població	25-30 anys		Població	25-30 anys		Població	25-30 anys	
2.004	10.473	1.335	12,7%	10.473	1.335	12,7%	10.473	1.335	12,7%
2.009	11.530	976	8,5%	12.050	1.056	8,8%	13.110	1.259	9,6%
2.014	12.104	870	7,2%	13.364	1.000	7,5%	15.565	1.299	8,3%
2.019	12.644	895	7,1%	14.496	1.056	7,3%	17.641	1.381	7,8%

Font: Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019.

A curt termini els problemes d'aquest col·lectiu per accedir a un habitatge ja es comencen a detectar. El principal problema d'accessibilitat que es planteja és de capacitat econòmica. L'equiparació creixent dels preus de l'habitatge a Castellbisbal amb la zona metropolitana⁸, així com l'escassa (o inexistent) oferta de fórmules alternatives a la compra (lloguers, cessions o habitatges per joves) dificultaran i endarreriran l'emancipació dels joves que, a més, en molts casos optaran finalment per marxar del poble, ja sigui per aconseguir un preu més baix, altres modalitats règim de tinença, més espai o altres tipologies d'habitatge.

3.3 Bases per a una política local d'habitatge

Tenint en compte això i per tal de posar les bases per a una futura política local d'habitatge, el càlcul de nous habitatges que seran necessaris per tal de satisfer les necessitats dels veïns de Castellbisbal es planteja en les següents coordenades:

- **Fre al creixement.** Una vocació manifesta d'aturar el fort creixement que s'ha donat al municipi els darrers anys a partir dels nous desenvolupaments residencials.
- **Consolidació i millora del casc.** Una voluntat d'orientar-se cap a un desenvolupament sostenible que eviti l'extensió de les urbanitzacions allunyades del casc urbà i afavoreixi la consolidació i la millora d'aquest a través d'actuacions de transformació mantenint el tarannà i la identitat del poble.
- **Escenari mitjà de població.** Es considera l'escenari d'evolució de població nº3 de l'estudi de J. Recaño que es defineix per una immigració i emigració baixa i una fecunditat mitjana. Aquest escenari és situa en una posició intermitja entre l'escenari baix, de mínims, i l'alt, que porta el creixement de la població al màxim.
S'adopta aquest escenari perquè és el que s'adequa millor a la voluntat de desenvolupament i a les condicions actuals existents: es preveu un descens de la immigració per la progressiva reducció de l'oferta residencial a partir de l'esgotament del potencial existent; i per la voluntat que l'emigració sigui també reduïda, procurant evitar l'emigració residencial per motius econòmics.

⁸ Veure *El mercat immobiliari residencial de Castellbisbal*. Documentació per l'elaboració de la Memòria social del POUM 2005 de Castellbisbal.

- **Ocupació 2,85 habitants/habitatge.** Per calcular el nombre d'habitatges a partir de l'evolució de la població s'aplica una ràtio d'ocupació de 2,85 persones per habitatge. Aquesta xifra resulta de considerar d'una banda l'ocupació existent al casc urbà, que l'any 2004 es situava en 2,76. D'altra banda es reforça per la tendència en els darrers anys a l'increment de la ràtio d'ocupació, no només al nucli sinó als barris que el segueixen en pes poblacional (Santeugini, Can Costa i Comte Sert) i per la composició de les noves llars que es formen: parelles de joves amb el projecte de formar una família.
- **Horitzó 2017.** S'estableix un marc temporal de 12 anys, partint però de què, al marge dels diferents escenaris previstos, en el moment actual la població ja es situa en els 11.180 habitants i per tant es calcula el nombre de nous habitatges a partir d'aquest llindar de població.

Evolució de la població projectada i nous habitatges Castellbisbal 2005 – 2017

Any	Escenari Baix		Escenari Mig		Escenari Alt	
	2,85 persones/habitatge		2,85 persones/habitatge		2,85 persones/habitatge	
	Població	Nous habitatges	Població	Nous habitatges	Població	Nous habitatges
2.005	11.180		11.180		11.180	
2.006	11.110	-25	11.173	-2	11.451	95
2.007	11.276	58	11.471	105	12.001	193
2.008	11.417	49	11.773	106	12.563	197
2.009	11.530	40	12.050	97	13.110	192
2.010	11.645	40	12.333	99	13.647	188
2.011	11.760	40	12.604	95	14.159	180
2.012	11.875	40	12.866	92	14.648	172
2.013	11.992	41	13.119	89	15.113	163
2.014	12.104	39	13.364	86	15.565	159
2.015	12.215	39	13.601	83	16.001	153
2.016	12.324	38	13.832	81	16.424	148
2.017	12.432	38	14.057	79	16.838	145
TOTALS		439		1.009		1.985

Font: Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019, elaboració pròpia.

- L'escenari mitjà situa la població de Castellbisbal en **14.057 habitants** l'any **2017**, moment en el què per l'increment de població, aplicant una ocupació de **2,85 persones per habitatge** planteja que seran necessaris **1.009 nous habitatges**.
- Donat que es tracta d'un càlcul aproximat, podem prendre com a referència **1.000 habitatges en 12 anys**.
- **Superar la rigidesa de l'oferta immobiliària existent.** Com es posa de manifest en l'estudi del mercat immobiliari, l'oferta actual d'habitatge és rígida tant pel que fa al règim de tinença, en el què predomina clarament la compra i el lloguer és pràcticament inexistent; com pel que fa a la tipologia i la grandària

dels habitatges, d'una superfície mitja de 134,9m². Aquesta rigidesa s'accentua a més, pel fet que pràcticament la totalitat del sòl edificable està ja esgotat i l'ocupació dels nous habitatges per parelles amb un projecte familiar a llarg termini fa que la mobilitat esperada sigui molt baixa. Caldrà que les actuacions en matèria d'habitatge diversifiquin l'oferta, potenciant el règim de lloguer, tipologies d'habitatge plurifamiliar i amb superfícies menors als 120m².

- **Millorar l'accessibilitat a l'habitatge a través de l'oferta habitatge públic de lloguer i habitatge amb protecció.** Fins ara tot l'accés a l'habitatge s'ha regulat a través dels mecanismes de mercat i no s'ha desenvolupat oferta d'habitatge públic ni protegit. L'accessibilitat a l'habitatge pels veïns de Castellbisbal tot i el l'increment en el nombre d'habitatges, ha empitjorat per la pujada generalitzada dels preus i per la integració del municipi en el mercat immobiliari metropolità. Donat que s'està posant de manifest que l'increment del volum de l'oferta d'habitatge en el mercat lliure no garanteix per si l'accés a l'habitatge ni un desenvolupament residencial sostenible es planteja la introducció d'habitatge públic i protegit en diverses modalitats.
- La fórmula d'actuació i gestió que es planteja des de l'administració local és que dels 1.000 nous habitatges que es puguin construir en els propers 12 anys, un **45% siguin de protecció.**
- La introducció d'habitatge protegit en aquestes modalitats permetria millorar les condicions generals d'**accés a l'habitatge i diversificar l'oferta:** amb preus més assequibles, amb tipologies més adaptades als diferents moments del cicle vital i amb règims de tinença alternatius a la compra, com el lloguer. A més faria possible **garantir pràcticament el 50% de la demanda al municipi en els propers 12 anys** amb uns 450 habitatges de protecció.

4. Càlcul de les reserves per habitatge de protecció

4.1 Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge

Les necessitats en sòl residencial i habitatge s'han definit a partir de l'estudi de projeccions demogràfiques⁹ i la voluntat política de contenir el creixement, manifestada també en els tallers de participació.

S'ha optat per un escenari mig de població perquè és el s'adequa millor a la voluntat de desenvolupament i a les condicions existents, preveient un descens de la immigració per la progressiva reducció de l'oferta residencial a partir de l'esgotament del potencial existent; i per la voluntat que l'emigració sigui també reduïda, procurant evitar l'emigració residencial per motius econòmics.

Per calcular les necessitats d'habitatge s'ha traduït l'increment de població en un increment de llars aplicant una grandària mitjana de 2,85 persones/llar.

S'arriba així a la necessitat de 1.009 habitatges, esdevenint els 1.000 habitatges necessaris la xifra de referència. Pel que fa a les necessitats d'habitatge amb protecció, s'han tingut en compte els resultats de l'estudi del mercat immobiliari i l'experiència del desenvolupament del barri de l'Eixample.

L'estudi del mercat immobiliari posa de manifest com la integració de Castellbisbal en el mercat residencial metropolità, ha suposat que els preus abandonin la dinàmica local per seguir la metropolitana, esdevenint un municipi d'atracció de llars que busquen una millora d'habitatge o accedir a un primer habitatge d'obra nova. La consolidació d'aquesta dinàmica agreuja les dificultats d'accés a l'habitatge dels veïns i veïnes.

Aquesta situació ha propiciat que la política d'habitatge municipal s'orienti a proporcionar el màxim d'habitatge amb protecció per facilitar l'accés al primer habitatge als seus habitants i també a aquells col·lectius que necessitessin canviar d'habitatge per motius d'accessibilitat (gent gran) o de canvis en la llar.

Així doncs, la quantificació de necessitats es va fer a partir de la quantitat d'habitatges nous total i l'objectiu d'aconseguir el màxim d'habitatges amb protecció tant en les actuacions al sòl urbà com als sectors de sòl urbanitzable residencial.

Considerant una grandària mitjana dels nous habitatges de 100m², els 1.000 nous habitatges necessaris es tradueixen en un mínim de 100.000m²st. A partir d'això, les reserves mínimes obligatòries per a la construcció d'habitatges de protecció pública, queden resumides en els següents termes

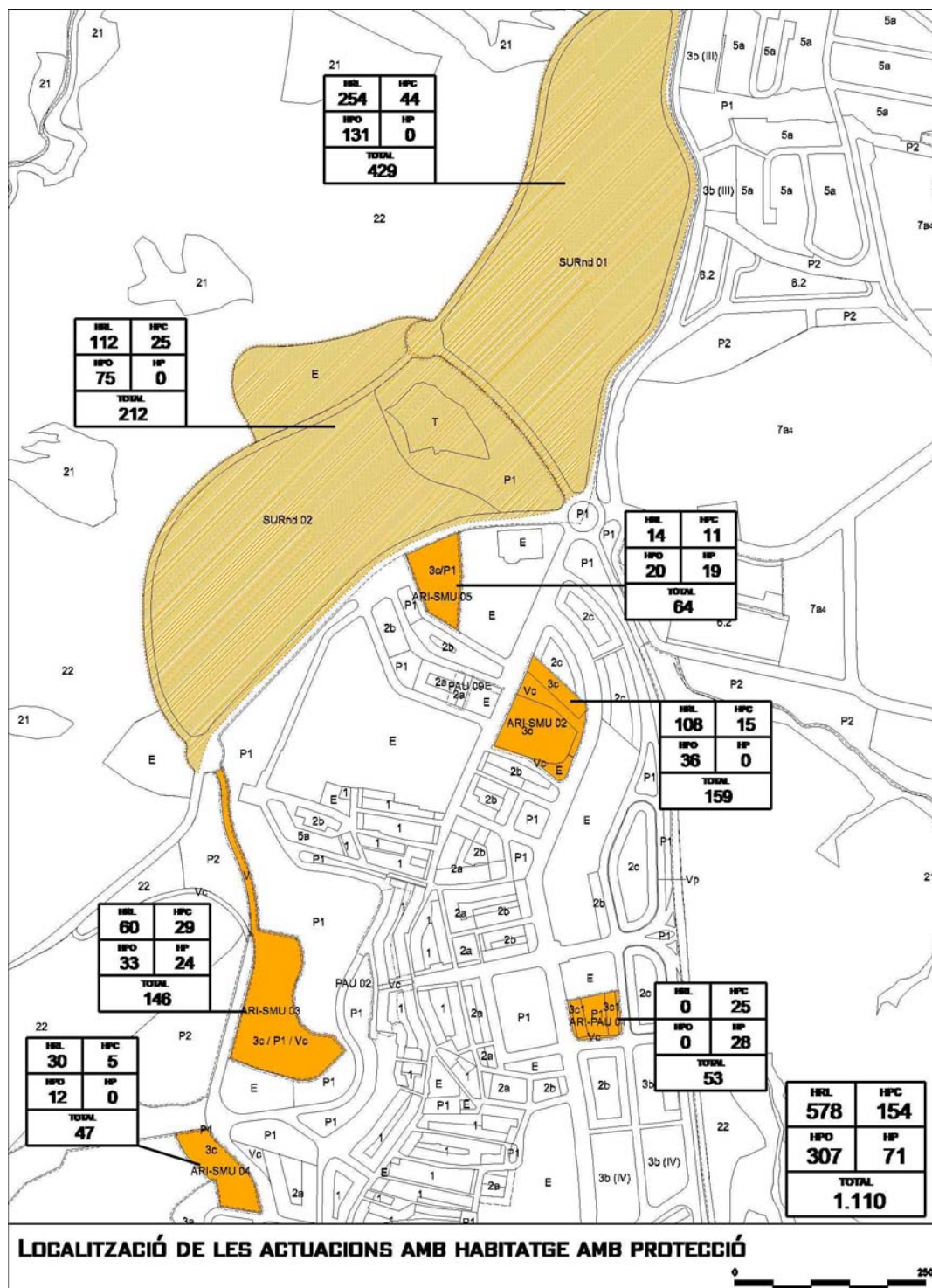
Increment sostre residencial	139.182 m ² st
Sostre dedicat a HPO	27.955 m ² st
Sostre dedicat a HPC	14.201 m ² st
Total sostre HP	42.156 m ² st
Proporció sostre HPO / Increment sostre	20,1%
Proporció sostre HPC / Increment sostre	10,2%
Proporció sostre HP/ Increment sostre	30,3%

Font: Annex 2 de la Memòria . Agenda i avaluació econòmica

⁹ RECAÑO, J. (2004) *Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019*. Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.

4.2 Localització de les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública i anàlisi de les alternatives

El POUM fa una reserva de 42.156 m²st per a la construcció d'habitatge de protecció, que donaran lloc a 532 habitatges. Es distribueixen en 8 zones, 6 de les quals es troben en sòl urbà no consolidat: Illa Ajuntament, Bodegues, Fàbrica de Marbres, c. Estació i Cementiri; i 2 previstes en sòl urbanitzable no delimitat: Sector Guineua Nord i Sector Guineua Sud.



A les zones en sòl urbà es preveuen 257 habitatges de protecció, que representen el 48% del total d'habitatges protegits previstos, mentre que el 52% restant d'habitatges de protecció (257) es preveuen en sòl urbanitzable no delimitat.

La principal alternativa a les localitzacions previstes seria situar l'habitatge amb protecció als nous desenvolupaments residencials. Això, tot i que no suposaria un allunyament excessiu del nucli, ja que aquests estan previstos en continuïtat amb el teixit urbà existent, sí que suposaria renunciar a desenvolupaments d'habitatge protegit al centre urbà. D'altra banda, situar l'habitatge en protecció als nous desenvolupaments residencials suposaria fer dependre'ls del desenvolupaments d'aquests, situació que resultaria contradictòria amb la voluntat de contenir el creixement del POUM

4.3 Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública

A partir de la compleció del nucli urbà i transformació del sòl urbà no consolidat mitjançant àrees de reforma interior seguint el quadre següent:

Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

		Nom	Sòl	Sostre residencial	HP lloguer	HPO	HPC	Sistema
ARI-PAU	1	Illa Ajuntament	3.647 m²s	3.747 m²st	28	0	25	Sòl urbà no consolidat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (100% propietat municipal)
ARI-SMU	2	Bodegues	11.135 m²s	13.875 m²st	0	36	15	Sòl urbà no consolidat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
ARI-SMU	3	Fàbrica de Marbre	18.000 m²s	12.860 m²st	24	33	29	Sòl urbà no consolidat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
ARI-SMU	4	Carrer Estació	5.635 m²s	4.620 m²st	0	12	5	Sòl urbà no consolidat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
ARI-SMU	5	Cementiri	5.960 m²s	5.062 m²st	19	20	11	Sòl urbà no consolidat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (100% propietat municipal)
SURnd	1	Sector Guineua Nord	122.549 m²s	42.616 m²st	0	131	44	Sòl urbanitzable no delimitat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (recomanada)
SURnd	2	Sector Guineua Sud	148.606 m²s	22.896 m²st	0	75	25	Sòl urbanitzable no delimitat. Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
TOTALS					71	307	154	

Annex 1: Diagnosi de la situació de la dona

Introducció

Per tal de poder fer l'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada per POUM en funció del gènere, es planteja en primer lloc un diagnòstic sintètic de la situació en què es troba la dona per tal de poder plantejar propostes a través del planejament urbanístic que millorin la seva situació social i contribueixin a la promoció de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

La metodologia per fer aquesta diagnòstic parteix:

- La informació sobre població i treball referida a les dones, recollida en aquesta memòria social.
- Les entrevistes realitzades amb els tècnics municipals (especialment benestar social i promoció econòmica).
- El treball de camp realitzat per l'equip redactor per tal d'aprofundir sobre el terreny aquelles condicions detectades teòricament, especialment model residencial, mobilitat i us dels espais públics.

La configuració urbana de Castellbisbal, amb un nucli urbà, on es situen els principals equipaments i un conjunt de barris residencials en els que viu el 35% de la població, formats majoritàriament per unihabitatges (aïllats) i alguns edificis de plurihabitatge que determina en gran mesura la situació de les dones, tant en l'esfera pública com en la privada.

A.1.1. Anàlisi de la situació de la dona

Mobilitat

Els principals problemes de mobilitat es donen al barris residencials mal connectats amb el nucli urbà. El manteniment de l'estil de vida urbà, amb multiplicitat d'activitats en diferents espais (a un lloc es treballa, a l'altre es compra, a un altre es fa lleure, etc.) es basa en la mobilitat en vehicle privat. Aquesta separació de les activitats fa la gestió de les tasques domèstiques més complexes i que requereixen un major inversió de temps, especialment quan es tenen fills o persones a càrrec, fent molt difícil ja no conciliar sinó fer compatible la vida laboral amb la familiar. L'abandonament temporal de l'activitat professional que moltes dones fan per tenir cura dels fills, en aquesta context es perllonga més anys en el temps, ja que les criatures triguen molt més temps a tenir certa autonomia (com per exemple per anar a l'escola, ja que si han d'anar en cotxe algú els haurà de portar i recollir).

Si bé es cert que Castellbisbal està ben comunicat amb Barcelona i la resta de municipis coberts per la línia C4 de Rodalies RENFE, i des de Colònia del Carme amb la línia Llobregat – Anoia (S8) Estació Martorell- Vila, es donen mancances en la mobilitat interna que caldria millorar: especialment del centre amb els nuclis de Can Costa, Costablanca i Santeugini.

Ús de l'espai públic i conciliació

Donat que la mobilitat és més complexa i requereix més temps, la jornada de treball domèstic es dilata i a més en comptes de generar espais de trobada, on compartir experiències, afavoreix l'aïllament, agreujant els efectes de la invisibilització i infravaloració del treball domèstic i de cura de les persones.

L'àmbit públic està clarament diferenciat del privat i en els barris residencials no existeixen espais de trobada. Els carrers, exerceixen una funció estrictament viària i no existeix espai públic en el sentit sociològic del terme.

Pel que fa a la diagnosi en relació a la conciliació, funcionen alguns serveis per afavorir l'autonomia (especialment d'assistència domiciliària) utilitzats majoritàriament per dones de més de 65 anys. Malgrat això, les necessitats superen l'oferta.

Actualment, Castellbisbal compta amb el Centre de Dia El Serral, posat en marxa el 2007 que ha suposat una millora dotacional molt important respecte el moment en què es van iniciar els treballs de redacció del POUM.

D'altra banda, al nucli urbà de Castellbisbal funcionen actualment 2 Llars d'infants de titularitat privada i una escola bressol pública.

Calen mesures que afavoreixin la conciliació de la vida familiar, personal i laboral, vinculades sobretot a la configuració urbana, a la mobilitat i accessibilitat.

Percepció de seguretat

Un altre aspecte clau en la relació entre dona i espai urbà és la de la percepció de seguretat. En aquest sentit, en els barris residencials, sense presència de comerç i activitats que generin la presència de persones i en els que els generalment no hi ha comunicació visual entre els habitatges i el carrer, l'espai urbà es desertitza i esdevé inhòspit, es percep com insegur, desanimant en molts casos de fer activitats que suposin haver de passar-hi per exemple de nit. En aquest sentit, una correcta il·luminació és important, però més ho és encara la sensació de què si passa alguna cosa algú se n'adonà.

Accessibilitat

Es considera l'accessibilitat des de dues vessants: la d'eliminació de barreres arquitectòniques i la de bona connectivitat entre els diferents equipaments, serveis i espais públics. Actualment l'acondicionament de la via pública es deficient ja que moltes voreres són impracticables amb un cotxet o una cadira de rodes, ja sigui perquè no estan adaptades o perquè sovint es troben ocupades per vehicles.

La connectivitat entre els equipaments, serveis i espais entorn els que es construeix la vida quotidiana és un factor clau tant per afavorir la conciliació com la participació social de la dona i el dinamisme social d'un municipi.

Accés al mercat de treball

Castellbisbal compta amb 290 empreses ubicades en els diferents polígons industrials. Els sectors d'activitat més importants són la indústria del metall, la química de transformació i, en creixement, les relacionades amb els serveis logístics. Malgrat la forta presència d'activitat industrial, en relació a la situació de la dona cal assenyalar que:

- Es tracta d'un mercat de treball que planteja dificultats d'accés per estar predominat per perfils professionals considerats masculins, que en molts pocs casos són ocupats per dones¹⁰.
- La rigidesa de les jornades laborals, escassa flexibilitat que dissuadeix a moltes dones per la impossibilitat de conciliar la vida professional amb la familiar.

Es detecta en el conjunt del mercat laboral segregació vertical i horitzontal (per la qual cosa les dones estan menys presents al càrrecs de més responsabilitat i es concentren en determinades àrees de treball, moltes lligades al treball reproductiu¹¹), posant-se de manifest en 2 aspectes: l'abandonament del mercat laboral en les edats fèrtil i de criança dels fills i el fet que les dones continuen sent les principals responsables del treball de la reproducció tant en el mercat laboral com en el domèstic: el 99% de les persones "no actives" que es dediquen al treball domèstic són dones¹².

Una part important de les dones que abandonen el mercat laboral per dedicar-se a la cura dels fills tenen després dificultats per tornar a treballar. Tal i com es recull en la distribució de l'atur per sexe i edat, l'atur a Castellbisbal afecta més a les dones que als homes. Entre aquestes, el col·lectiu de 40 a 45 anys sense experiència laboral anterior i sense una titulació actualitzada és el que té més dificultats per incorporar-se al mercat de treball.

Les principals dificultats per aquesta reincorporació giren entorn: els problemes de mobilitat; mancances formatives i mancances en equipaments que contribueixin a poder conciliar la vida familiar i professional.

La mobilitat a les àrees d'activitat, especialment als polígons, es basa en el transport privat i els horaris són difícils de fer compatibles amb les responsabilitats domèstiques. Tot i que el nivell formatiu del municipi en general és força alt, es donen diferències significatives per sexes, especialment en els nivells de formació més baixos: tant entre les persones analfabetes com amb formació de només primer grau i sense titulació, hi ha més dones que homes.

La millora en la incorporació de la dona al mercat de treball no dependrà només de la millora en la formació i experiència professional sinó en la millora de la capacitat per conciliar vida professional i familiar, i per tant en la disposició d'equipaments i serveis de cura a les persones dependents.

Llars i envelliment

Tot i que la població de Castellbisbal és encara molt jove, els escenaris demogràfics preveuen entre 1.700 i 2.000 el nombre de majors de 65 anys per 2019. El més important però, és que el nombre i la proporció que representaran serà major que l'actual (entre un 12 i un 14%). A més, és molt possible que molts d'ells resideixen als nuclis allunyats del centre, per exemple, els provinents de les migracions del sud d'Espanya que es van instal·lar a les urbanitzacions o els que van transformar la segona en primera residència.

¹⁰ A partir de les entrevistes amb l'àrea de promoció econòmica de l'ajuntament i la tècnica de gestió de la borsa de treball.

¹¹ D'acord amb les dades d'ocupats per professió i de condició econòmica per sexes de 2001 facilitades per l'Idescat.

¹² D'acord amb les dades de Població per relació amb l'activitat, sexe i edat de 2001 facilitades per l'Idescat.

L'envelliment, per la major esperança de vida de les dones, implicarà una feminització de la vellesa i un increment de les dones grans que viuran soles. Aquest és un aspecte a tenir en compte alhora de preveure habitatge per a gent gran però també les reserves per equipaments destinats a la cura i atenció de la gent gran i els de suport a les persones cuidadores.

Pel que fa a les llars, el nombre de llars encapçalades per una mare sola (176)¹³ és major que el d'encapçalades per homes (46).

Participació

Es manifesta la necessitat d'ampliar l'oferta cultural, per tal d'atraure un major nombre de dones que fins ara tenen una participació reduïda. La majoria de dones no estan vinculades a cap associació. Quan hi pertanyen ho acostumen a fer amb entitats que, un cop més, estan vinculades amb l'extensió dels rols de gènere: assistencials, AMPAS, etc, mentre estan molt poc presents en les esportives.

Violència de gènere

Castellbisbal compte amb un servei d'Assessoria Jurídica per a Dones, un assessorament jurídic gratuït per la dona que atén consultes jurídiques de qualsevol tipus: laboral, penal, civil: matrimonial, separacions, divorcis, relacions de parelles de fet, fills, temes d'estrangeria, habitatges, etc. També assessora jurídicament en situacions de violència domèstica.

A.1.2 Propostes en el marc de redacció del POUM

Generals

- Aturar l'extensió urbana, evitant la dispersió, afavorint la proximitat, prioritant la rehabilitació i regeneració urbana en comptes de crear nou sòl urbà.
- Afavorir la mobilitat dels vianants i reduir les necessitats de transport a motor i la dependència del vehicle privat.
- Recuperar el carrer com espai de trobada i de relacions, superant l'exclusiva funció viària.

Habitatge

- Preveure reserves en les promocions d'habitatge de protecció destinats a polítiques socials per gent gran, famílies monomarentals i víctimes de violència.

Espai urbà actual

- Millorar xarxa viària per tal que permeti cobertura eficient amb transport públic, especialment zones més poblades accés als equipaments i a la xarxa de transport públic intermunicipal. Millorar l'accés a peu a la xarxa de transport.
- Millorar la seguretat percebuda, amb normativa que afavoreixi la visibilitat entre l'espai públic i el privat.
- Eliminar les barreres arquitectòniques i evitar generar-ne de noves
- Afavorir la reducció de presència de cotxes a l'espai públic
- Fer espais lliures i espais públics accessibles, segurs, adequats i connectats amb els barris residencials.

¹³ Font: Idescat, dades disponibles per 2001.

- Fer reserves de sòl per equipaments socials que afavoreixin conciliació de la vida laboral i familiar (llar d'infants pública) i que potenciïn la participació social de les dones.

Àrees de reforma interior i nous desenvolupaments residencials

- Procurar que les noves zones residencials estiguin ben comunicades amb el centre urbà, dotades d'equipaments de proximitat i connectats a la xarxa de transport públic intramunicipal i intermunicipal.
- Promoure en els nous desenvolupaments residencial la combinació de diferents usos.
- Promoure l'aparició d'espais intergeneracionals de trobada i convivència.

A.1.3 Mesures previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

General

- Es proposa un model de desenvolupament urbà de contenció, evitant la dispersió, que dona prioritat a la consolidació del sòl urbà existent i situa els futurs sectors de creixement en continuïtat amb la trama existent, afavorint la rehabilitació i regeneració urbana en comptes de crear nou sòl urbà.

• Recuperar el carrer com espai de trobada i de relacions, superant l'exclusiva funció viària

En la proposta del POUM, l'espai públic no s'ha plantejat com un espai únicament funcional sinó, com un espai de desenvolupament personal i social i per això s'han plantejat millores per garantir l'accessibilitat d'homes i dones i l'equitat d'usos.

Així mateix, el POUM opta per promoure els usos mixtes, que donen vida a l'espai públic, fomentant la proximitat i donant prioritat als desplaçaments a peu.

- Millora de la comunicació dels barris residencials amb el nucli urbà i els equipaments i serveis
 - Transformació carretera que comunica el nucli urbà amb Can Costa en un vial urbà.
 - Vial de comunicació Costa Blanca- Santa Rita – RENFE
 - Millora de l'accessibilitat de Can Costa amb el nucli urbà a partir del sector de creixement previst
 - Millora de la comunicació entre barris a través de les vies verdes
- Millora de la seguretat i la qualitat de l'espai urbà
 - Compleció de buits urbans i la transformació d'usos obsolets (magatzems) en teixit residencial amb diversificació d'usos terciaris.
 - Acompanyament dels equipaments educatius (CEIP) amb àrees residencials, espai públic i usos terciaris.
 - Consolidació de l'àrea del Balcó de l'Ermita (relació amb nou CEIP)
 - Alliberament de l'espai urbà de vehicles aparcats en superfície mitjançant la creació de bosses d'aparcament soterrat (àrea Balcó de l'Ermita)
 - Previsió d'espai lliure al barri d'El Canyet

- Oferta d'habitatge amb protecció

Reserva del sòl necessari per ubicar un total de 532 habitatges amb protecció, distribuïts en

- 75 Habitatges amb protecció en règim de lloguer
- 307 Habitatges amb protecció de compra de règim general
- 154 Habitatges amb protecció de compra concertats

Annex 2: Estudi del mercat immobiliari

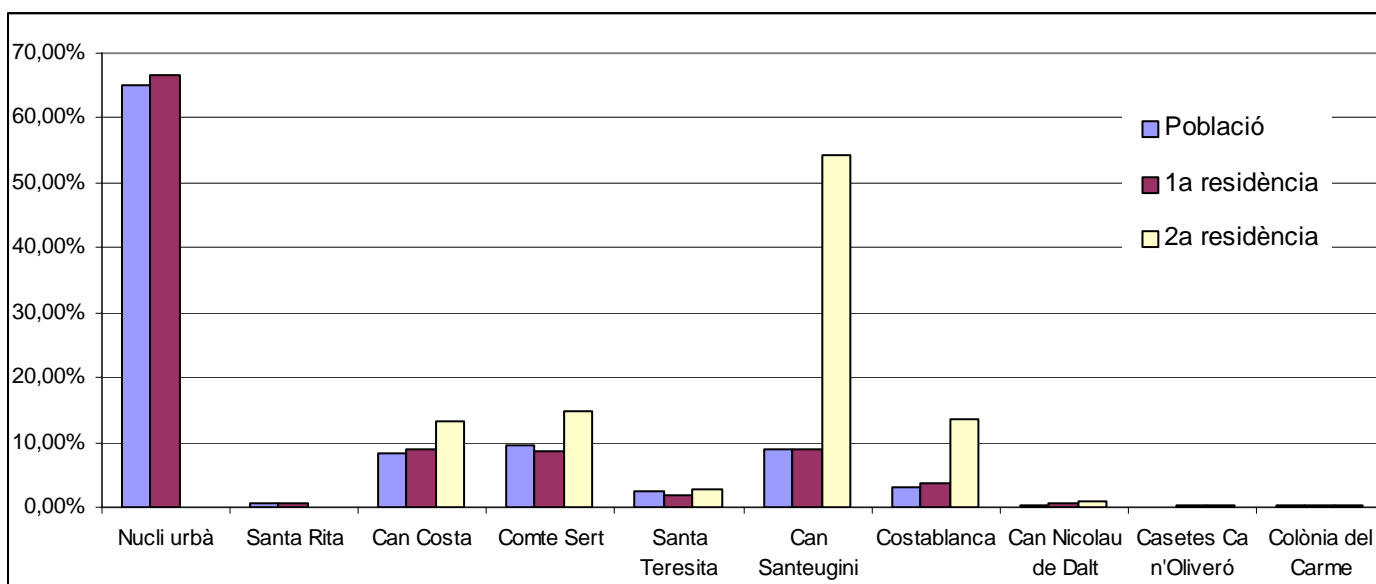
A.2.1. El parc residencial

A.2.1.1 Distribució i edat del parc d'habitatges

A partir de les dades de l'ajuntament, l'any 2004 a Castellbisbal es comptabilitzen un total de 4.363 habitatges. D'aquests, 3.760 figuren com a principals o de residència permanent i 603 com a secundaris (segona residència).

Els habitatges es distribueixen principalment entre el nucli urbà (57%) i els nuclis de Can Santeugini (15%), Comte Sert (9,4%), Can Costa (9,4%) i Costablanca (5,1%). Les diferències que es donen entre el pes de la població de cada àrea i la proporció d'habitatges es deuen al fet que es mantingui un 13% d'habitatges destinats a segona residència concentrats bàsicament als nuclis de Santeugini (amb 327 que representen el 49%); Comte Sert (amb 90 habitatges de segona residència que representen el 22%) i Can Costa (amb 80 habitatges secundaris que representen el 19% del total d'habitatges d'aquest àmbit).

Distribució de població i habitatges per nuclis. Castellbisbal 2004



Font: Ajuntament de Castellbisbal, elaboració pròpia.

Pel que fa a l'antiguitat, a partir de les dades del Cens 2001 publicades per l'Institut Nacional d'Estadística, pràcticament el 46,7% dels habitatges s'han construït en els darrers 15 anys. Val a dir que 474¹⁴ d'aquest (el 10,8% del total del parc) s'han construït en els darrers 3 anys.

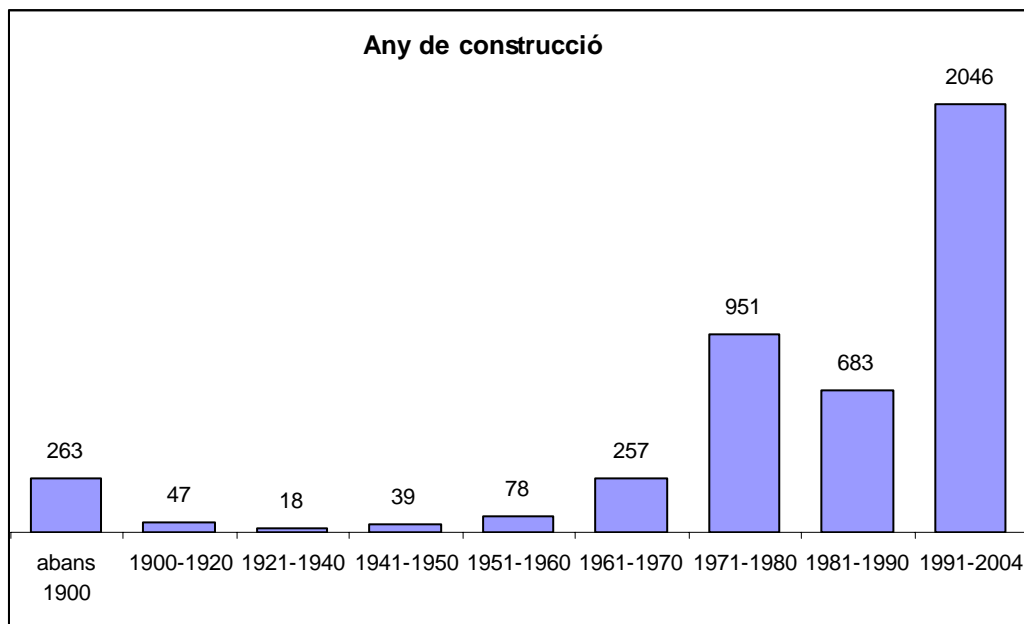
Només un 10,2% del parc és anterior a 1960 i un 11,4% i el 43,2% es va construir entre 1960 i 1990. D'aquesta manera, veiem que han estat els darrers 15 anys l'època de major creixement residencial de la història de Castellbisbal.

Si entre els anys 60 i 80 el principal creixement del parc residencial es va donar als nuclis desvinculats del casc a partir de les urbanitzacions de segona residència, a partir dels 90 el creixement s'ha concentrat al casc urbà, concretament a través del desenvolupament i execució de l'Eixample.

¹⁴ A xifra és la diferència entre el còmput de total d'habitatges realitzat per l'ajuntament per l'any 2004 (4363) i el total d'habitatges registrats pel Cens 2001(3889).

Tot i que en una mida menor, també s'ha incrementat el nombre d'habitatges als altres nuclis tot i que el procés més significatiu en aquests àmbits ha estat la transformació de segones en primeres residències. (Figura 1)

Any construcció	abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2004	TOTAL
Habitatges	263	47	18	39	78	257	951	683	2046	4382
%	6,0%	1,1%	0,4%	0,9%	1,8%	5,9%	21,7%	15,6%	46,7%	100,0%



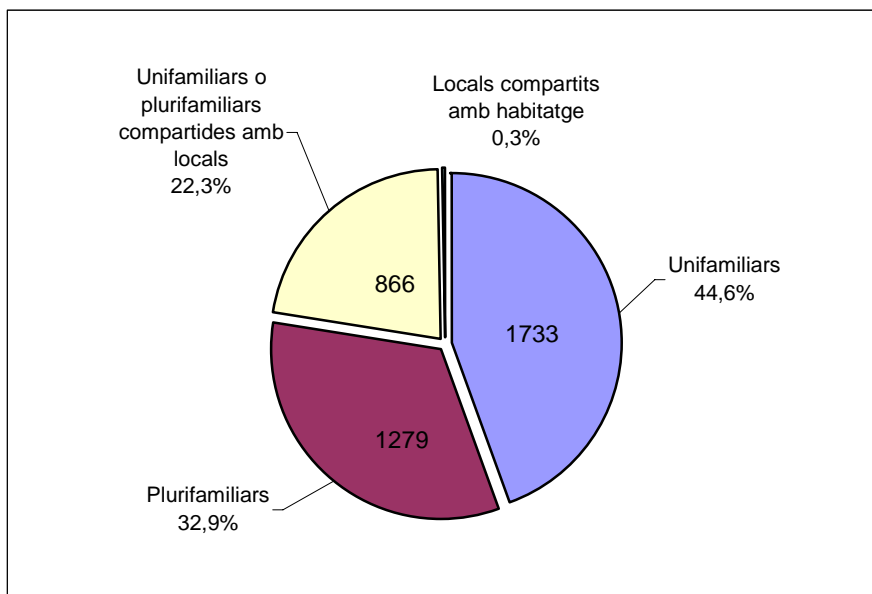
Font: Instituto Nacional de Estadística, elaboració pròpia.

A.2.1.2 Tipologies, superfícies i usos

Pel que fa a la tipologia i la superfície, apareixen diferències importants entre el nucli urbà i la resta de zones que queden amagades en el recompte estadístic pel conjunt del municipi.

En el nucli urbà és on es troba més varietat tipològica i de superfícies, ja que es combinen habitatges unifamiliars tradicionals i nous, amb habitatges plurifamiliars. Els projectes desenvolupats a la zona de l'Eixample, de característiques orientades a joves famílies, han combinat també la tipologia unifamiliar i plurifamiliar però amb superfícies superiors als 80m².

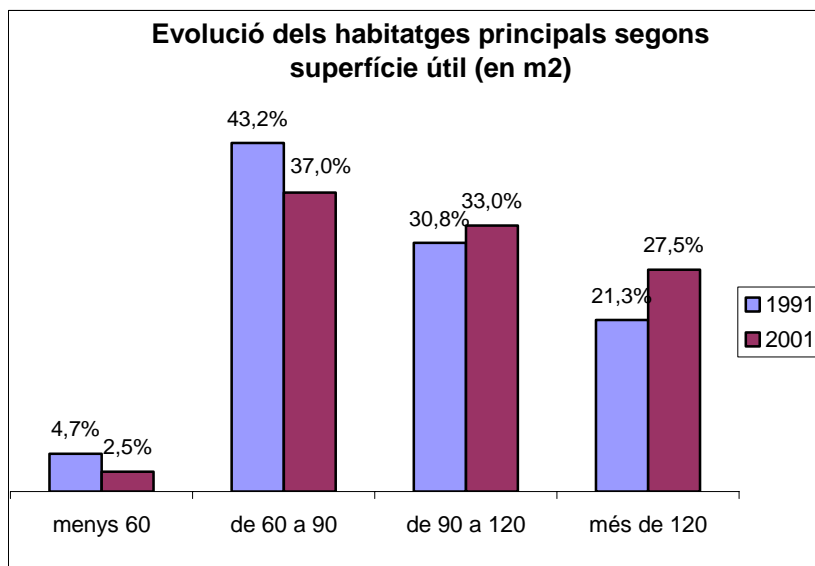
Distribució dels habitatges per tipologia i usos, 2001



Font: Instituto Nacional de Estadística, *Censo de Población y Vivienda 2001*, elaboració pròpia.

El quadre que recull la distribució per superfície útil dels habitatges ens mostra com les noves construccions han incrementat les tipologies de més grandària mentre les de menys de 60m² i entre 60 i 90m² s'han reduït.

A més, el baix percentatge d'edificis en què conviuen usos residencials i productius (locals) posa de manifest el predomini dels desenvolupaments exclusivament residencials.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, elaboració pròpia.

Als àmbits de Can Costa i Comte Sert, els més propers al casc, tot i que predomina ostensiblement l'habitatge unifamiliar aïllat, ha aparegut algun projecte d'habitatge unifamiliar entremitgeres i plurifamiliar.

En canvi, als nuclis de Can Santeugini, Costablanca, Can Nicolau de Dalt i Casetes de Ca n'Oliveró es tracta sobretot d'habitatges unifamiliars aïllats. Això fa que a més de la uniformitat tipològica, en tractar-se de cases, la mitja de superfície sigui en general superior als 150m².

Tant en el cas de l'Eixample com en el d'aquests nuclis, la dimensió mitja mínima dels habitatges és un element fonamental a l'hora de valorar els preus mitjos per metre quadrat en relació a la capacitat econòmica necessària per accedir a un habitatge i a les estratègies residencials dels joves que busquen un primer habitatge.

A.2.1.3 Principals problemes dels habitatges

Els principals problemes detectats als Cens del 2001 en relació als habitatges són en primer lloc i de manera destacada (amb 1.102 casos sobre 3.080) el de les males comunicacions de l'habitatge. En segon lloc es troben problemes relacionats amb contaminació i males olors (921), sorolls exteriors (873) i poques zones verdes (633). A banda de les mancances urbanístiques heretades d'un procés d'urbanització i adequació deficient en zones com Costablanca, la principal problemàtica que presenten aquests nuclis és la connexió amb el casc urbà i, per tant, amb els equipaments i serveis.

A.2.2. Desenvolupament de l'oferta residencial

Per tal d'avaluar l'oferta immobiliària existent actualment a Castellbisbal¹⁵, hem considerat els següents aspectes:

En primer lloc, les tipologies de règim de tinença, és a dir, el volum, les característiques i distribució de l'oferta d'habitatges de compra i de lloguer.

En segon lloc, hem considerat amb detall les característiques específiques de l'oferta immobiliària de compra, tant d'obra nova com de segona mà, en les principals àrees i, sempre que ha estat possible, les diferents tipologies constructives.

A.2.2.1 Lloguer

A Castellbisbal, segons dades de 2001, només un 7,3% dels habitatges estaven en règim de lloguer davant del 83% d'habitatges de compra.

De nou, la distribució dels habitatges segons els règim de tinença va lligada a l'estructura urbana del municipi i l'oferta de lloguer es concentra al casc urbà, especialment al casc antic, en habitatges plurifamiliars i podem considerar que és inexistent als nuclis residencials d'habitatges unifamiliars.

L'oferta d'habitatge de lloguer actualment és molt reduïda i de preu elevat. Només una de les 7 agències immobiliàries consultades disposava d'oferta d'habitatges de lloguer. Només eren dos, de 70 i 90 m² de superfície i amb lloguer de 500 i 600 euros respectivament. No disposen, ni creuen que es pugui trobar cap habitatge per un

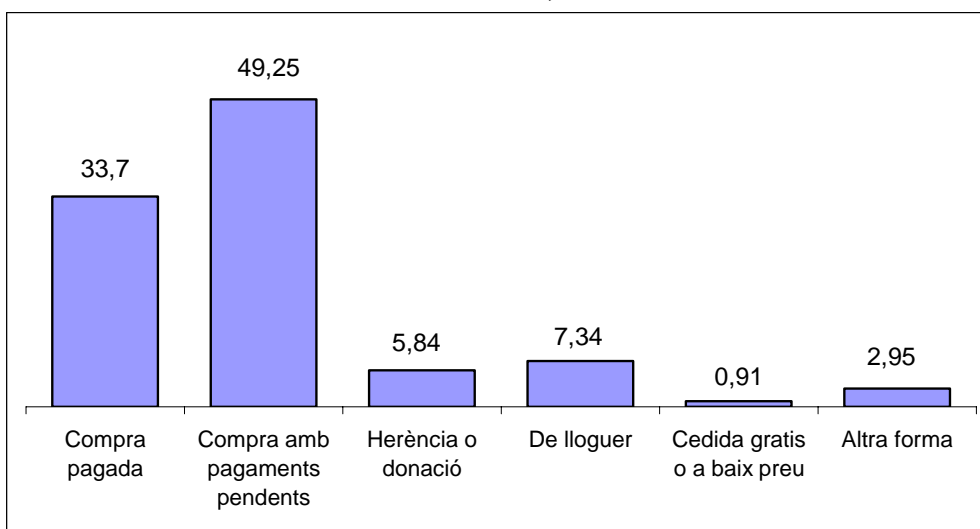
¹⁵ A partir de les dades recollides entre gener i març de 2005. Donada la intensitat dels canvis en els nivells de preus, s'ha adjuntat al final de l'estudi un quadre resum amb una actualització de preus a febrer de 2006.

lloguer inferior als 500 euros i aconsellen cercar en municipis més grans de les rodalies com Rubí o Martorell.

Aquest nivell de preus és molt proper al dels 639€ de preu mig per habitatges de lloguer a Barcelona l'any 2003¹⁶ i als 569€ de l'àmbit metropolità (sense Barcelona). Cal tenir en compte però que a les ciutats metropolitanes, a diferència del que passa a Castellbisbal, aquest preu recull un ventall més ampli d'habitatges i inclou habitatges per sota d'aquests preus.

D'altra banda, a partir de la recerca realitzada, podem concloure que actualment l'oferta d'habitatge de lloguer es mou en el mercat informal, quedant al marge de les agències immobiliàries. És una oferta gestionada per particulars a la que s'accedeix a través de les xarxes de contacte personal. L'oferta però, no presenta en aquest àmbit diferències importants ni en la tipologia ni el preu: es tracta igualment d'habitatges de més de 60m² a uns preus que oscil·len entre els 450 i els 600 euros mensuals.

Distribució habitatges principals segons el règim de tinença. Castellbisbal, 2001.



Font: Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es, elaboració pròpia

A.2.2.2 Compra: Preus per zones i característiques

Per el present treball hem recollit una mostra significativa de l'oferta d'habitatge pels principals àmbits residencials de Castellbisbal: Nucli antic, Eixample, Can Santeugini, Can Costa, Comte Sert i Costablanca. No hem pogut aconseguir informació específica per les zones de can Nicolau de Dalt, Ca n'Oliveró, Santa Teresita, Colònia del Carme i El Canyet. (que en conjunt representen el 3,5% de la població i el 3,6 % del parc residencial existent).

Els resultats obtinguts són els següents:

¹⁶ Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (DGAH). Estudi publicat a la web del Departament de Política Territorial.

Nucli urbà: Obra nova

El gruix de l'oferta existent actualment al nucli antic d'obra nova s'ha generat per l'enderrocament d'edificacions i nova construcció al teixit urbà consolidat (és a dir, no es tracta de nous desenvolupaments). És fonamentalment una oferta d'habitatges plurifamiliars entremetgeres. La superfície va dels 75m², els més petits, als 100 m² , i el preu mig del m² construït es situa en els 2.590€. El preu mig d'un habitatge va dels 162.237€ als 285.480€¹⁷

És important assenyalar que aquests preus encara estan molt per sota dels registrats a les ciutats de procedència dels migrants residencials, sobretot de Barcelona¹⁸ on per l'any 2003, el preu mig era 3.476€/m²; els de L'Hospitalet, 2.858€/m² o els més propers 2.422€/m² de Cornellà, tercer origen dels migrants residencials que arriben a Castellbisbal.

En relació a aquesta comparativa de preus entre els principals llocs d'origen dels nous residents a Castellbisbal i els preus actuals al municipi cal tenir en compte que un element important en la de la capacitat d'atracció de l'oferta residencial de Castellbisbal per parelles joves d'aquestes ciutats és troba, a banda del preu, en les característiques dels habitatges (nous, més grans, unifamiliars, etc.) molt més escasses i costoses en les ciutats.

D'altra banda, en relació a les principals destinacions dels que marxen de Castellbisbal, si ens fixem en els preus mitjos trobem que en molts casos es troben per sota dels que actualment es registren a Castellbisbal.

Al primer destí, Martorell, el preu del metre quadrat d'habitatge nou es situava l'any 2003 en 1.725€, i a Rubí (la tercera principal destinació) en 1.975€, molt per sota dels 2.590€/m² del nucli urbà¹⁹ de Castellbisbal.

En els propers anys, quan estiguin disponibles les estadístiques de variacions residencials per municipis, de ben segur es detectaran moviments cap al nord per l'eix del Llobregat (a municipis com Esparreguera o Collbató) i cap a l'Anoia (municipis com Piera), àrees on s'estan duent a terme nombrosos desenvolupaments residencials d'obra nova a preus més baixos (per sota dels 1.600€/m²).

Nucli urbà: Segona mà

La superfície mitja de l'oferta d'habitatges de segona mà al casc antic és d'uns 105m² i el preu mig de 2.396€/m², el que dona un preu mig de l'habitatge de 250.000€ (41,5 milions de pessetes) una xifra molt més alta que la de Barcelona, situada l'any 2003 en els 175.400€ i de la mitja pel conjunt de Catalunya (sense Barcelona) de 165.920€.

Pel que fa al preu del m² d'habitatge de segona mà a les ciutats d'origen dels migrants residencials també es troben per sota dels preus dels de Castellbisbal (L'Hospitalet: 1.934€/m²) a tots els casos excepte a Barcelona (2.494 €/m²) i són similars als valors per la conurbació de Barcelona (2.500 €/m²) i molt superiors a la mitja dels preus de la resta de municipis de Catalunya (1.677€/m²).

¹⁷ El preu mig dels habitatges s'ha obtingut multiplicant la superfície mitja pel preu mig del metre quadrat.

¹⁸ Preu mitjà (€) per m² construït dels habitatges nous. Inclouen els 44 municipis més significatius. Font: DGAH

¹⁹ Preu mig m² al casc urbà (sense l'Eixample) considerant obra nova i de segona mà.

Eixample: segona mà

Donat que aquesta zona està també pràcticament executada, el gruix de l'oferta existent és de pisos de segona mà. Es tracta però, de construccions molt recents. (semi nous per la premsa immobiliària).

El primer que crida l'atenció es la mida dels habitatges, d'una mitja entorn els 120m² (l'habitatge més petit trobat era de 85m²). En segon lloc destaca també el predomini d'habitatges plurifamiliars (pisos) per sobre dels unifamiliars (cases) però amb un nombre considerable de tipologies en diferents nivells (dúplex i tríplex), de 3, 4 i fins a 5 habitacions i dos banys, amb un preu mig de 2.494€/m², una xifra molt propera als 2.590€/m² de l'obra nova. Aquest preu per m² és pràcticament el mateix al registrat a Barcelona per l'any 2003 (2.494 €/m²).

Un element important a tenir en compte un cop més, és el de les grans superfícies dels habitatges que situen el preu mig en uns 299.000€²⁰ (pràcticament 50 milions de pessetes). Destaca en molts casos la disponibilitat de trasters, altells, solàrium, o plaça d'aparcament entre els habitatges de més de 120m² i de més de 300.000€.

Pel que fa als habitatges unifamiliars (cases) presenten un preu mig entorn els 1500 – 1600 €/m² però presenten superfícies molt més grans, entorn els 200m² de manera que no se'n troben per menys de 300.000€.

Can Costa: segona mà

En aquesta zona, l'oferta d'habitatge actualment és de pisos, de mides més reduïdes però amb uns preus per m² molt més alt que els que es donen pel conjunt del municipi. Habitatges de segona mà d'entre 75 a 80m² a un preu mig de 3.350€/m², que suposen un preu mig dels habitatges entorn els 259.000€.

Comte Sert: Obra nova

Els habitatges d'obra nova que es poden trobar actualment en aquesta zona són de promocions d'unifamiliars entremitgeres, de dimensions entorn els 190m² (4 habitacions, 3 o 4 banys, aparcament per 3 cotxes i zona comunitària) a preus que van dels 1.676 als 2.056 €/m², segons les prestacions i localització de la casa en una mateixa promoció). Els preus mitjos d'aquests habitatges es troben entre els 318.000 i els 390.000€.

Comte Sert: Segona mà

La tipologia disponible en aquesta zona d'habitatges de segona mà és d'unifamiliars, d'entre 120 i 240 m² amb uns preus que van dels 2.429€/m² per les més petites als 1.625€/m² per les més grans. El preu mig és situa en els 340.745€, és a dir, més de 56,6 milions de pessetes).

²⁰ 2.396€/m² x 120m² de mitja dels habitatges.

Can Santeugini: Segona mà

Aquest àmbit, és el que presenta el major volum d'habitatges unifamiliars aïllats, en parcel·les d'uns 550m², amb edificacions de 175 a 240 m² i una antiguitat mitja d'entre 15 i 25 anys.

Aquesta zona presenta els preus per m² més baixos del municipi, amb un promig de 1.606€/m² però amb un promig de grandària dels habitatges de 215m², el que fa que el preu mig d'un habitatge es situï en aquest nucli en els 345.000€ (més de 57 milions de pessetes) no trobant-se cap habitatge per un preu inferior als 330.000€ (55 milions de pessetes).

Costablanca: segona mà

En aquesta zona, tant pel que fa al nivell de preus com a les característiques dels habitatges, les pautes són molt similars a les de Can Santeugini, el seu nucli veí. Si bé la mostra d'habitatges aconseguida és reduïda, podem situar el promig de preu entorn els 330.000€. Els preus mitjos per m² també segueixen la pauta de disminuir a mida que augmenta la superfície i a partir de la mostra aconseguida es troben entorn els 1.944€/m².

Finalment, afegir que ni per aquesta zona (que és a que presenta dèficits més importants) ni pels altres nuclis, en la informació immobiliària es fa referència als problemes de comunicació amb el centre, les mancances urbanístiques o de serveis.

A.2.2.3 La rigidesa de l'oferta

A partir d'aquests resultats, tot i no poder disposar d'un estudi al llarg del temps dels preus de l'habitatge²¹, podem arribar a una sèrie de conclusions sobre la situació actual del mercat residencial de Castellbisbal.

La primera característica és l'homogeneïtat i rigidesa de l'oferta. El lloguer és pràcticament inexistent i els preus es situen en nivells similars als de les grans ciutats de la Regió Metropolitana.

Si bé en els darrers anys, en un procés lligat al boom immobiliari, la baixada dels tipus d'interès i els ajuts públics a la compra, l'oferta d'habitatges de lloguer s'ha anat reduint arreu, en el cas de Castellbisbal els efectes d'aquesta reducció s'agreugen per la pujada generalitzada dels preus de compra i la manca d'alternatives al propi municipi. Avui l'accés a un habitatge de propietat al municipi requereix una inversió mitja de 311.000€.

La rigidesa doncs, es dona tant pel que fa al règim de tinença, amb un predomini absolut de la compra, com pel que fa a la tipologia i la grandària dels habitatges, d'una superfície mitja de 134,9m². En les modalitats d'accés a l'habitatge tampoc hi ha alternatives ja que no hi ha oferta d'habitatge públic i tot l'accés es regula a través dels mecanismes de mercat.

²¹ Les dades disponibles al Departament de Política Territorial i la DGAH de la Generalitat no oferien l'evolució de preus per Castellbisbal.

Aquesta rigidesa s'accentua a més, pel fet que pràcticament la totalitat del sòl edificable està ja esgotat i l'ocupació dels nous habitatges per parelles amb un projecte familiar a llarg termini fa que la mobilitat esperada sigui molt baixa.

A.2.3 Demanda d'habitatge

A.2.3.1 Els efectes de la metropolització i el previsible èxode de joves

Amb aquesta situació, els joves de Castellbisbal que vulguin accedir a un habitatge no tenen gaires alternatives i, a més, han de competir amb unitats familiars procedents de Barcelona, l'Hospitalet o Cornellà, que configuren una demanda més forta i més solvent, amb uns salaris més alts²² i que en alguns casos, segons es pot concloure dels comentaris dels venedors, utilitzen en alguns casos la venda d'un pis a la ciutat per accedir a un nou habitatge al municipi (més nou, més ampli, amb més prestacions, amb tipologia unifamiliar, etc.)

El col·lectiu de joves d'entre 25 i 30 anys, en edat d'accedir al primer habitatge, actualment és de 1335 efectius i atenent a les previsions de l'estudi de prospectiva demogràfica realitzat el 2004²³ en els propers 15 anys es trobaran entre les 895 i les 1.393 persones.

Amb el context actual de preus respecte les grans ciutats de l'àrea i la intensificació progressiva del procés d'integració metropolitana que s'està donant a Castellbisbal, i mentre l'accés a l'habitatge continuï únicament en mans dels mecanismes de mercat, no hi ha cap motiu per pensar que seran els joves de Castellbisbal els que accediran als nous habitatges que es podran arribar a construir, sinó més aviat tot apunta a que la tendència d'ocupació per parelles joves procedents de grans ciutats de l'àrea es mantindrà.

Així mateix, l'experiència dels darrers anys, amb el desenvolupament de l'Eixample, mostra ben clarament que la posada en marxa de nous desenvolupaments residencials, controlada únicament per la iniciativa privada no suposa cap garantia de millora de les condicions d'accés a l'habitatge i pot provocar, a més, un encariment generalitzat dels preus.

Mai com en els darrers anys s'han construït tants habitatges en tota la història de Castellbisbal i mai tampoc l'accessibilitat de les persones que representen la demanda més feble, la menys solvent, bàsicament els joves, han tingut tan compromès l'accés a un habitatge al municipi.

En aquest context l'única manera de garantir millores en l'accessibilitat a l'habitatge de col·lectius més febles és introduir oferta residencial que no segueixi únicament el precepte del màxim beneficis sinó que busqui garantir l'accés a l'habitatge i que esdevingui una alternativa a l'oferta residencial del mercat.

²² Veure Memòria *Població, treball i habitatge*

²³ RECAÑO, J. (2004) *Informe demogràfic i projecció de la població del municipi de Castellbisbal a l'horitzó 2019*. Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics.

Figura 1: Evolució habitatges per nuclis

SECTOR	2000			2004		
	Habitatges Principals	Habitatges secundaris	Total habitatges	Habitatges Principals	Habitatges secundaris	Total habitatges
Nucli urbà	-	-		2505		2505
Santa Rita	-	-		22		22
Can Costa	246	99	345	331	80	411
Comte Sert	196	108	304	320	90	410
Santa Teresita	52	25	77	70	16	86
Can Santeugini	249	397	646	339	327	666
Costablanca	110	113	223	141	82	223
Can Nicolau de Dalt	11	16	27	19	5	24
Casetes Ca n'Oliveró	8	2	10	7	1	8
Colònia del Carme	4	5	9	6	2	8
Disseminats	-	-				0
TOTALS	876	765	1641	3760	603	4363

Figura 2: Quadre sintètic de preus a partir de l'estudi realitzar entre gener-març de 2005

ZONA	TIPOLOGIA	M2	PREU	PREU/M2
NUCLI ANTIC				
OBRA NOVA	PM	85	220863	2.590,77
SEGONA MÀ	PM	140	250053	2.396,67
	UM	140	318000	2.271,43
			PREU MIG	2.089,22
EIXAMPLE	UM	225	342576	1.522,56
SEGONA MÀ	PM	120	299321	2.494,34
			PREU MIG	2.309,83
CAN COSTA				
SEGONA MÀ		78	259938	3.354,03
COMTE SERT				
OBRA NOVA	UM	180	354597	1.964,92
SEGONA MÀ	UM	180	340745	1.893,03
			PREU MIG	1.931,50
CAN SANTEUGINI				
SEGONA MÀ	UA	215	345429	1.606,65
COSTABLANCA				
SEGON MÀ	UA	170	330557	1.944,45
PREU MIG MUNICIPI				2.030,45

Actualització preus habitatges plurifamiliars nucli urbà de Castellbisbal, febrer 2006

ZONA	TIPOLOGIA	M2	PREU	HAB	BANYS	P. A.	ALTRES	PREU/M2	PREU/M2 2005	Increment
NUCLI ANTIC										
	Obra nova									
							OBRA NOVA		2.590,77	
Poble	Segona mà	Pis	70	261.000				3.728,57		
Centre poble	Segona mà	Pis	110	324.546				2.950,42		
Centre	Segona mà	Pis	99	327.552				3.308,61		
Molt Cèntric	Segona mà	Pis	110	346.000				3.145,45		
			97,25	314.775			2a MÀ	3.283,26	2.396,67	37%
							PREU MIG NUCLI ANTIC	3.283,26	2.493,72	32%

EIXAMPLE									PREU/M2 2005	Increment
	bon estat	Pis	120	363.612					3.030,10	
	seminou 2000	Pis	120	357.603	4		sí		2.980,03	
a prop poliesportiu	Duplex	Pis	112	376.900	3				3.365,18	
	seminou	Pis	150	414.700	4	3			2.764,67	
			125,5	378.204	3,667	3			3.034,99	2.494,34 22%

Promoció obra nova

Can Pupinet	Obra nova	Pis	desde	189	343.676				1.818,39
altres	Obra nova	Pis	desde	182	347.780				1.910,88
Finques St Vicenç	Obra nova	Pis		No disp	No disp				
				185,5	345.728				1.864,64

TOTAL	136,08	346.235					2.727,63	2.494,03	9%
--------------	---------------	----------------	--	--	--	--	-----------------	-----------------	-----------

Considerant Obra Nova

Fonts: Idealista.com, Habitacalia.com, yaencontre.com, Jpsica.com, expocasa.es,

A.2.3 Mercat immobiliari industrial

A.2.3.2 Característiques de l'oferta

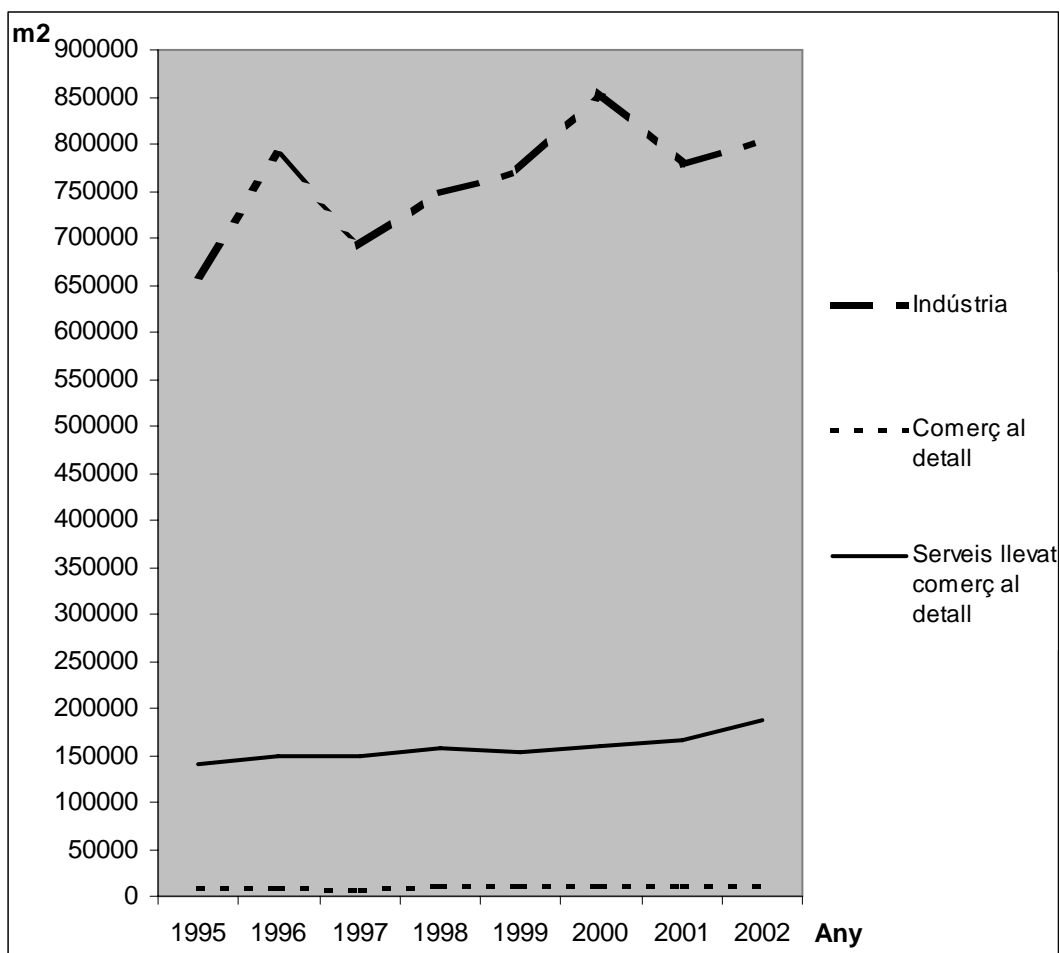
A Castellbisbal, segons el Cens de 2001, els 315 locals actius es distribuïen de la següent manera:

Equipaments de salut	Equipaments educatius	Equipaments de benestar social	Equipaments culturals o esportius	Local comercial	Oficines i serveis	Locals industrials	Locals agraris
4	11	1	4	106	92	96	1
1,3%	3,5%	0,3%	1,3%	33,7%	29,2%	30,5%	0,3%

Aquesta distribució podria fer pensar que es dona un cert equilibri entre locals destinats a usos comercials i industrials però no és així.

Si ens fixem en la distribució per superfícies veiem que el pes de l'activitat industrial, en metres quadrats, és molt superior a l'activitat comercial.

Evolució de la superfície de les empreses. Castellbisbal 1995-2002



Font: INE, Cens 2001, elaboració pròpia.

Si ho comparem amb la comarca i el conjunt de Catalunya, la proporció de la superfície destinada a establiments empresarials d'indústria és molt superior: a Castellbisbal suposa el 80%, per sobre del 56% del Vallès Occidental i del gairebé 50% del conjunt de Catalunya.

En canvi, el pes dels establiments destinats al comerç al detall, tot i l'important creixement de població que s'ha donat al municipi en els darrers deu anys, no s'ha incrementat i suposa tan sols un 1% del total de superfície empresarial, per sota del més de 7% del Vallès Occidental i el 9% català.

Superfície dels establiments d'empreses (m2) Any 2002.

Any 2002	Indústria	Comerç al detall	Serveis llevat comerç al detall
Castellbisbal	804.227	10.839	187.277
Vallès Occidental	7.963.199	1.016.755	5.228.380
Catalunya	48.027.064	9.982.361	48.864.696

Any 2002	Indústria	Comerç al detall	Serveis llevat comerç al detall
Castellbisbal	80,2%	1,1%	18,7%
Vallès Occidental	56,0%	7,2%	36,8%
Catalunya	44,9%	9,3%	45,7%

Font: Idescat, elaboració pròpia.

La primera i decisiva consideració a fer sobre el mercat immobiliari industrial és a la seva opacitat. Els organismes oficials no ofereixen estadístiques de preus ni pràcticament de característiques i els agents immobiliaris que operen en aquest àmbit són en general molt recelosos i reticents a oferir informació.

Un segon element a tenir en compte és que es dona una important diversitat pel que fa als preus en funció de la zona i, sobretot, de les característiques de les naus. L'antiguitat i la qualitat de les instal·lacions, les prestacions que ofereixen, els usos permesos i l'accessibilitat amb la xarxa viària són factors que incideixen de manera important en els preus tant de compra com de lloguer de les naus.

A banda de les immobiliàries especialitzades (King Sturge) i les immobiliàries grans que també gestionen una part de les naus en lloguer (Forcadell) també hi ha una oferta de particulars que ofereixen naus en lloguer, amb preus lleugerament per sota dels de les immobiliàries.

Pel que fa al sòl industrial sense edificar, es troba en general en mans d'immobiliàries especialitzades que s'encarreguen també de la construcció de manera que no ofereixen preus de sòl edificable.

A.2.3.3 Lloguer de naus industrials

A partir de la informació obtinguda, és als Polígons de Castellbisbal sud, Llobregat i Santa Rita on es concentra el major volum d'oferta.

Els preus es situen entre els 4 i els 9 €/m2 però tenint en compte que el mínim es situa en els 400m2, es tracta de lloguers per sobre dels 2.500€ mensuals que poden arribar fins als 6.900€ per les naus de més de 1000m2.

ZONA	TIPOLOGIA	M2	PREU	PREU/M2
POLÍGON CASTELLBISBAL SUD				
NAU	LLOGUER	400	3.600	9,00
POLÍGON LLOBREGAT				
NAU	LLOGUER	c/Metal·lúrgia	2.555	3,99
POLÍGON SANTA RITA				
NAUS	LLOGUER		3.000	6,02
		578	3.000	6,02
		578	3.000	6,02
		578	3.000	6,02
		578	3.000	6,02
		540	2.900	6,23
		710	3.900	6,37
		1282	6.900	6,24
		1282	6.900	6,24
TOTAL				5,39

Font: Elaboració pròpia

A.2.3.4 Compra de naus industrials

ZONA	TIPOLOGIA	M2	PREU	PREU/M2
POLÍGON SANTA RITA				
NAU	VENDA	424	510.000	1.202,83
NAU	VENDA	4500	4.464.000	992,00
TOTAL				1.010,15

Font: Elaboració pròpia

A diferència del mercat residencial, l'oferta de venda és menor que la de lloguer i en qualsevol cas, el règim de tinença és més flexible de tal manera que en general s'ofereix l'opció de venda o lloguer segons les necessitats de l'usuari.

En alguns casos, tot i la intenció de venda del propietari, s'accedeix a llogar la nau (per un període de temps curt, inferior a un any).

Els preus de venda orientatius es troben entorn els 1.000€/m2. Aquest nivell de preus es troba per sota dels de zones com l'àrea de Rubí on, la mitja de preus (sempre segons la premsa immobiliària) es situa en els 1.500€.

Llistat d'agències immobiliàries de Castellbisbal

MERCÈ ELIAS PASTELLE SL Major, 26
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 722 570
Fax: 937 721 185

JOSE MARIA GONZALEZ CLEMENTE Comiols, S/N
CAN SANTEUGINI
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 741 465

SARBOCO SL
Equivocat
Afores, S/N
08755 CASTELLBISBAL

NOVALLAR CASTELLBISBAL SL
Onze de Setembre, 1
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 711 734

NOVALLAR CASTELLBISBAL SL
Pi i Margall, 56-58
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 711 048 No contesten
FINCAS CUMER Jacint Verdaguer, 11
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 723 242

INMOBILIARIA COMPAST SL
Miquel Blanch, 6
08755 - CASTELLBISBAL
BARCELONA
Tlf: 937 720 894

Fonts consultades

Revistes immobiliàries

“EN VENTA” Edició Baix Llobregat – L'Hospitalet - Barcelona nº 317 del 14 al 20 de setembre 2004

“EN VENTA” Edició Baix Llobregat – L'Hospitalet - Barcelona nº 317 de l'11 al 17 de gener 2005

“EL PREGÓ DEL VALLÈS” nº 1032 del 8 al 14 d'octubre de 2004

“EL PREGÓ DEL VALLÈS” nº 1039 del 26 de novembre al 2 de desembre de 2004

“EL PREGÓ DEL VALLÈS” nº 1048 del 28 de gener al 3 de febrer de 2005

Portal www.idealista.com

Bibliografia

BAUMAN, Z. (2003): *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*. Madrid: Siglo Veintiuno.

BOURDIEU, P. (2000): *Les structures sociales de l'économie*. Paris: Seuil.

CORTÉS, L. (1995): *La cuestión residencial*. Madrid: Fundamentos.

ESTEBAN, J.(1991): "El fet metropolità" a *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*. 1991, nº6.

GENERALITAT DE CATALUNYA. DPT. POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES (2001): *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2000*. Barcelona: Generalitat de Catalunya.

MONCLÚS, F. J. (ed.) (1998): *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

NEL·LO, O. (1998): *Les dinàmiques metropolitanes: la difusió de la ciutat sobre el territori*, a GINER, S. (1998): *La societat Catalana*, Barcelona: Generalitat de Catalunya, Institut d'Estadística.

OLIVER i ALONSO, J. (2005): *Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA*. Barcelona: Caixa Catalunya.

PLANDIURA, R. i SÁNCHEZ, A. B. (2003): "La provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública en España", *Scripta Nova*, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. V Coloquio Internacional de Geocrítica, La vivienda y la construcción social de la ciudad. En línia: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(090\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(090).htm)

SEGAUD, M. (dir.) (1998): *Logement et habitat, l'état des savoirs*. Paris : La Découverte.

VVAA (1997): *La ciudad de los ciudadanos*. Madrid: Ministerio de Fomento.

Fonts d'informació i consultes:

Institut d'Estadística de Catalunya, www.idescat.es

Ajuntament de Castellbisbal, www.castellbisbal.org.

Instituto Nacional de Estadística, www.ine.es

Departament de Política Territorial www.gencat.es

Joan Comellas, Regidor de Joventut, de l'Ajuntament de Castellbisbal

Ricard Alonso, Tèncic de Joventut de l'Ajuntament de Castellbisbal

Maite Capdevila, Coordinadora dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Castellbisbal.

Olga Méndez i Nines Domínguez de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Castellbisbal.